

VYSOKÁ ŠKOLA BÁŇSKÁ – TECHNICKÁ UNIVERZITA OSTRAVA
EKONOMICKÁ FAKULTA

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

VYSOKÁ ŠKOLA BÁŇSKÁ – TECHNICKÁ UNIVERZITA OSTRAVA
EKONOMICKÁ FAKULTA

KATEDRA VEŘEJNÉ EKONOMIKY

Aplikace vybraných přístupů při oceňování pozemků
Application of Selected Approaches for Land Valuation

Student: Ivana Sittová

Vedoucí bakalářské práce: Ing. David Slavata, Ph.D.

Šumperk 2019

Zadání bakalářské práce

Student: **Ivana Sittová**

Studijní program: B6202 Hospodářská politika a správa

Studijní obor: 6202R055 Veřejná ekonomika a správa

Téma: **Aplikace vybraných přístupů při oceňování pozemků**
Application of Selected Approaches for Land Valuation

Jazyk vypracování: čeština

Zásady pro vypracování:

1. Úvod
 2. Metody oceňování nemovitých věcí
 3. Ocenění vybraných pozemků
 4. Interpretace výsledků a zhodnocení
 5. Závěr
- Seznam použité literatury
Seznam zkratk
Prohlášení o využití výsledků bakalářské práce
Seznam příloh
Přílohy

Seznam doporučené odborné literatury:

BRADÁČ, A., J. FIALA a V. HLAVINKOVÁ. *Nemovitosti – oceňování a právní vztahy*. 4., přeprac. a dopl. vyd. Praha: Linde, 2007. 740 s. ISBN 978-80-7201-679-2.

ORT, Petr. *Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy*. Praha: Leges, s. r. o., 2013. 176 s. ISBN 978-80-87212-77-9.

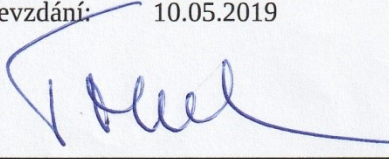
SHAPIRO, E., D. MACKMIN and G. SAMS. *Modern Methods of Valuation*. 11th ed. New York: Routledge, 2013. ISBN 978-0-08-097116-2.

Formální náležitosti a rozsah bakalářské práce stanoví pokyny pro vypracování zveřejněné na webových stránkách fakulty.

Vedoucí bakalářské práce: **Ing. David Slavata, Ph.D.**

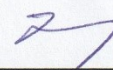
Datum zadání: 23.11.2018

Datum odevzdání: 10.05.2019



doc. Ing. Petr Tománek, CSc.
vedoucí katedry

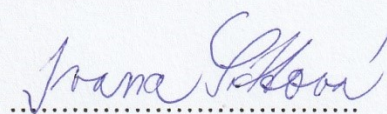




prof. Dr. Ing. Zdeněk Zmeškal
děkan fakulty

Prohlašuji, že jsem celou bakalářskou práci, včetně všech příloh, vypracovala samostatně s použitím uvedené odborné literatury.

V Lupěném dne 7. 5. 2019



Ivana Sittová

Obsah

1	Úvod	5
2	Metody oceňování nemovitých věcí.....	6
2.1	Vztah mezi oceňováním nemovitostí a veřejnou politikou	6
2.2	Oceňování v České republice	7
2.2.1	Administrativní oceňování	7
2.2.2	Tržní oceňování	7
2.3	Pozemky a jejich typy	8
2.3.1	Stavební pozemky	8
2.3.2	Lesní pozemky.....	8
2.3.3	Zemědělské pozemky	9
2.3.4	Vodní nádrže a vodní toky.....	9
2.4	Katastr nemovitostí České republiky.....	9
2.5	Podklady pro oceňování nemovitostí	10
2.6	Obecné přístupy při oceňování majetku	10
2.6.1	Výnosový přístup.....	11
2.6.2	Nákladový přístup	13
2.6.3	Porovnávací přístup	14
2.7	Metody aplikované při oceňování pozemků.....	17
2.7.1	Metoda třídy polohy	17
2.7.2	Metoda cenových map.....	19
2.7.3	Indexová porovnávací metoda.....	20
2.7.4	Metoda podle cenových předpisů	21
2.7.5	Metoda oceňování podle SLT	21
2.7.6	Metoda oceňování podle BPEJ.....	21
2.8	Státní zemědělský intervenční fond.....	23
3	Ocenění vybraných pozemků	25

3.1	Ocenění zemědělského pozemku	25
3.1.1	Tržní ocenění zemědělského pozemku.....	26
3.1.2	Administrativní ocenění zemědělského pozemku	31
3.2	Ocenění stavebního pozemku.....	33
3.2.1	Tržní ocenění stavebního pozemku	34
3.2.2	Administrativní ocenění stavebního pozemku	39
3.3	Ocenění zahrady	40
3.3.1	Tržní ocenění zahrady	40
3.3.2	Administrativní ocenění zahrady.....	44
4	Interpretace výsledků a zhodnocení	46
4.1	Zemědělský pozemek	46
4.1.1	Zhodnocení metody nepřímého porovnání.....	47
4.1.2	Zhodnocení metody věčné renty.....	47
4.1.3	Zhodnocení metody BPEJ	47
4.2	Stavební pozemek.....	48
4.2.1	Zhodnocení metody nepřímého porovnání.....	48
4.2.2	Zhodnocení metody třídy polohy	48
4.2.3	Zhodnocení ocenění dle vyhlášky	49
4.3	Zahrada	49
4.3.1	Zhodnocení metody nepřímého porovnání.....	50
4.3.2	Zhodnocení metody věčné renty.....	50
4.3.3	Zhodnocení metody BPEJ	51
5	Závěr.....	52
	Seznam použité literatury	54
	Seznam zkratk.....	56
	Seznam obrázků.....	58
	Seznam tabulek.....	59

1 Úvod

Oceňování nemovitostí je v současnosti jev, který se provádí takřka každodenně. Je to velmi důležitá činnost, která napomáhá ke stanovení jak tržní tak administrativní hodnoty nemovitého majetku. V praktickém životě se s tímto jevem setkává snad každý člověk. Lidé, kteří něco kupují nebo lidé, kteří něco prodávají někdy i nevědomky využívají způsoby ohodnocení věcí. Pro člověka, který nezná postupy oceňování, je těžké přiřadit nemovitosti její správnou cenu, proto se může stát, že věc koupí nebo prodá za málo nebo až příliš moc peněz.

Cílem této bakalářské práce je seznámení se s různými principy oceňování, které můžeme my, jako soukromá osoba, nebo odhadce či znalec využívat při přiřazování hodnoty oceňované věci a jejich aplikace na vybraných druzích pozemků. Bakalářská práce je pomyslně rozčleněna do dvou částí – části teoretické a části praktické.

První částí je část teoretická. V úvodu této práce je vysvětleno, jaké přístupy a způsoby oceňování se mohou používat při vykonávání vědní disciplíny zvané „oceňování nemovitostí“. Aby byly tyto způsoby a přístupy použity správně, je zapotřebí vysvětlit základní pojmy týkající se oceňování. Práce seznamuje člověka s pojmy jako například: pozemek a jaké typy pozemků se v České republice objevují. Zmiňuje se taktéž o vybraných metodách oceňování majetku, které aplikuje znalec či odhadce při výkonu své práce. V neposlední řadě zde existuje zmínka o Katastru nemovitostí České republiky a jeho úlohách a údajích, které poskytuje pro běžného občana. V posledním úseku teoretické části je vysvětlen pojem Státní zemědělský intervenční fond a jeho oblasti podpor, které spravuje.

Část praktická aplikuje zmíněné přístupy a metody oceňování na vybraných pozemcích. Ze všech typů, které jsou popsány v teoretické části, jsou vybrány tři typy pozemků. Zemědělský pozemek, stavební pozemek a zahrada, která se nachází v zahrádkářské osadě. Pomocí zvolených přístupů oceňování je nalezena administrativní a tržní cena pozemků. V konečném úseku praktické části bakalářské práce jsou shrnuty všechny použité metody oceňování pozemků a zhodnoceny jejich výsledky, které vyplynuly z použití vybraných přístupů oceňování.

2 Metody oceňování nemovitých věcí

Oceňování nemovitostí, čili i pozemků, je vědní disciplína, která se neustále podrobuje rozvoji. Nemovitý majetek se oceňuje prostřednictvím celé řady pravidel a předpisů. Pozemky se oceňují zpravidla třemi přístupy ocenění – výnosový, nákladový a porovnávací přístup. Díky výnosovému přístupu ocenění nemovitého majetku (v našem případě pozemku) se na nemovitost díváme z prakticky ekonomického úhlu pohledu. Výběr metody ocenění pak záleží na tom, jaký typ pozemku oceňujeme. Porovnávací přístup ocenění (jak už jeho název naznačuje) je založen na principu porovnávání nemovitostí. Porovnávání věcí nemovitých je částečně komplikovanější, než porovnávání věcí movitých. Každá nemovitá věc je unikátem. S nákladovým přístupem ocenění majetku se střetáváme jen zřídka, ale v běžném životě nastávají situace, které si tento přístup ocenění žádají. Při oceňování nemovitých věcí je důležité si všimnout velkého množství faktorů ovlivnění. K faktorům, které mají vliv na oceňování nemovitostí, můžeme zařadit například umístění ohodnocované věci nebo jiné okolnosti, které změň úhel pohledu na daný objekt. V záležitostech oceňování nemovitostí nám mohou být nápomocni odhadci a znalci, kteří jsou znalí příslušných pravidel a zákonů.

2.1 Vztah mezi oceňováním nemovitostí a veřejnou politikou

Veřejná politika a oceňování nemovitostí tvoří podstatnou spojitost v záležitosti dané věci. Oceňování nemovitostí zabezpečuje spravedlivé užití daňové oprávněnosti při výpočtu daňové závaznosti daně z nemovitosti. K nezbytnostem veřejné politiky se užívá hlavně administrativní oceňování, obzvláště při zabezpečování účetnictví institucí ve veřejné správě.

Dotace a daně jsou finančním transferem mezi státem, resp. institucemi a podniky.¹ Dotační politika v oblasti oceňování pozemků hraje významnou roli. Ke správnému výpočtu výnosové metody ocenění pozemku pro zemědělskou činnost je zapotřebí vědomosti výše pobíraných dotací. V České republice se zdroje dotací dělí na dvě hlavní skupiny podle poskytování peněžního opatření. Finanční prostředky ze zdrojů Evropské

¹ KOUŘILOVÁ, J., J. PŠENČÍK a D. KOPTA. Dotace v zemědělství. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s. r. o., 2009. 106 s. ISBN 978-80-7204-637-9. s. 14.

unie a Státního zemědělského intervenčního fondu. Státnímu zemědělskému intervenčnímu fondu je v práci věnovaná jedna celá podkapitola.

2.2 Oceňování v České republice

Činnost oceňování majetku spočítává v určování finanční hodnoty danému oceňovanému objektu. Administrativní a tržní oceňování v České republice tvoří dva odlišné způsoby, které se využívají při oceňování majetku. Liší se taktéž aplikovanými metodami sloužícími pro tento účel. Každý přístup má svoji oprávněnou osobu, která může tento typ oceňování provádět.

2.2.1 Administrativní oceňování

Tento typ oceňování je založen na přesně definovaných a určených postupech a metodách, jež vyplývají ze zákona o oceňování majetku. Jedná se o celkem rychlou metodu, při které se zjistí cena oceňované nemovitosti. Při administrativním přístupu oceňování nedochází ke zvýhodnění jednoho subjektu před druhým. Je to taktéž jakási záruka toho, že cena v daném časovém období je podle zákona o oceňování majetku totožná bez hlediska na to, zda-li je vlastněna subjektem A nebo subjektem B. Osoba, která provádí zmíněné oceňování, se nazývá znalec. Znalec musí brát ohled na stanovená pravidla a jakýkoli jeho vlastní názor je zde přísně omezen, aby byla vycházející cena dle dodržovaných pravidel jasná. Pro zaručení spravedlivého ohodnocení majetku zákonodárce vytváří tato stanovená pravidla. Administrativní oceňování se používá především pro potřeby státní správy a také pro účely daňové. Hlavním předpisem je Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů a Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů.

2.2.2 Tržní oceňování

Tržní oceňování se stává populárnějším, než oceňování administrativní. Soukromé i veřejné subjekty se nezačínají rozhodovat podle ceny administrativní, ale dle tržní ceny majetku. Tato cena (cena tržní) definuje lépe nastalou situaci na trhu. Tržní oceňování je praktický tvořivý a systematický postup, při kterém dochází ke stanovení cenotvorných argumentů a jejich rozborů. Po určení těchto argumentů dochází k prozkoumání všech vlivů, které působí na hodnotu oceňovaných věcí. Při využití tržního oceňování nejsou stanovená předem žádná pravidla a žádné limity pro ocenění. Tato pravidla pro ocenění si předepíše sám odhadce na vlastní zodpovědnost. Jeho zvolená pravidla mohou záviset

na jeho odbornosti. Osoba provádějící odhad postupuje podle souboru vědecky respektovaných metod. Je pouze na odhadci, jaký přístup si při svém oceňování zvolí. S tržním oceňováním se v běžném životě můžeme setkat například při hypotečním úvěrování. Také na něj můžeme narazit při soudních řízeních, kdy dochází například ke spravedlivému vyrovnání spoluvlastnictví manželů. Oceňování tržního typu je využíváno i při prodeji majetku, který je prodáván dobrovolnou či nedobrovolnou dražbou.

2.3 Pozemky a jejich typy

Za pozemek se považuje vymezená část zemského povrchu, oddělená hranicemi sousedních územních jednotek. Takové pozemky jsou vymezeny hranicí stanovenou regulačním plánem, územním souhlasem, hranicí katastrálního území nebo hranicí vlastnickou a spoustou dalších. Pozemky můžeme rozdělit podle jejich užití na stavební, zemědělské, lesní, vodní nádrže a vodní toky a jiné pozemky. Kompaktní pozemek může být poskládaný z několika parcel. Parcelou se nazývá takový pozemek, který je uveden v katastrální mapě, je určený polohově a geometricky. Takovéto parcele je přiřazeno parcelní číslo.

2.3.1 Stavební pozemky

Stavební pozemky jsou pozemky určené k zástavbě dle vydaného územního rozhodnutí. Jestliže je stanovený předpis o nejvyšší přípustné zastavěnosti pozemku, může být zastavěna jen ta část, která odpovídá stanovenému limitu zastavění.

Mohou to být také pozemky, které jsou evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří, anebo v druhu pozemku ostatní plochy. Ostatní plochou se rozumí například staveniště. Za stavební pozemky můžeme považovat také zahrady a ostatní plochy tvořící společné celky se stavbami a pozemky uvedenými v katastru nemovitostí, které spadají do třídy pozemků zastavěných ploch a nádvoří se záměrem jejich společného využití. Tyto pozemky pak vlastní jeden stejný subjekt.

2.3.2 Lesní pozemky

Za lesní pozemky považujeme část zemského povrchu pokrytou stromy a jinými lesními porosty. Lesním pozemkem nazýváme i lesní průseky a neopevněné lesní cesty, které nejsou širší než 4 metry. Těmito pozemky se také rozumí lesní plochy, na kterých byly porosty odstraněny za účelem jejich obrody nebo byly dočasně odstraněny

na základě rozhodnutí orgánu státní správy lesů. Je jím i lesní pozemek, na němž je postavena budova.²

2.3.3 Zemědělské pozemky

Zemědělskými pozemky jsou pozemky jako ovocné sady, orná půda, zahrady, chmelnice a vinice zanesené v katastru nemovitostí. Patří sem také pozemky zvané louky, které jsou porostlé travinami, a jejich hlavní výtěžek je seno. Mezi zemědělské pozemky můžeme rovněž zařadit pastviny. Pastviny jsou porostlé také travinami, stejně jako louky, ale jsou stanoveny ke spásání. Všechny tyto zemědělské pozemky tvoří více než polovinu celkové výměry České republiky.

2.3.4 Vodní nádrže a vodní toky

V katastru nemovitostí se za takové území rozumí pozemky, na nichž jsou koryta vodního toku, vodní nádrže, močály, mokřady nebo bažiny.

2.4 Katastr nemovitostí České republiky

Katastr nemovitostí České republiky je instituce evidující záznamy, které jsou veřejně dostupné. V tomto veřejném seznamu můžeme nalézt údaje o nemovitých věcech a jiných věcných právech k nemovitostem. Mezi údaje v katastru nemovitostí řadíme geometrická a polohová určení nemovitostí a katastrální území. Dále jsou v něm evidovány druhy pozemků s příslušnými čísly a výměrami parcel, evidenční a popisná čísla budov a v neposlední řadě vybrané údaje o způsobu ochrany a využití nemovitostí. V katastru nalezneme také záznamy o právních vztazích včetně zápisu o vlastnících nemovitostí a o jiných oprávněných osobách z právních vztahů. Jsou zde zanesena i data o podrobných polohových bodových polích. Obsah katastru nemovitostí musí být uspořádaný tak, aby byl schopen účelně plnit funkci významného informačního systému. Dále je pak členěn pomocí katastrálních operátů utříděných podle katastrálních území. Mezi katastrální operáty řadíme například geodetické informace a soubory popisných informací.

Nezbytnou součástí katastrů nemovitostí jsou katastrální mapy. Jedná se o polohopisné mapy velkých měřítek (do 1 : 5 000 včetně) s popiskami, které zobrazují všechny

² BRADÁČ A., J. FIALA a V. HLAVINKOVÁ. *Nemovitosti – oceňování a právní vztahy*. 4. přeprac. a dop. vyd. Praha: Linde, 2007, 740 s. ISBN 978-80-7201-679-2. s. 28.

nemovitosti a katastrální území, které jsou předmětem katastru nemovitostí.³ Pomocí standardizovaných mapových značek se vyznačují předměty, jež spadají do obsahu této mapy.

Do rejstříku katastru nemovitostí je umožněno nahlížet každému. Je povoleno pořizovat výpisy, snímky a získávat data ze sbírky listin, pokud není určeno jinak. Je přístupný online a jeho data jsou pravidelně obnovována pro poskytování platných informací. V současné době je aktuální Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí ČR (katastrální zákon).

2.5 Podklady pro oceňování nemovitostí

Znalec či odhadce má za zodpovědnost uvést souhrn veškerých podkladů pro ocenění. Uvádí je do nálezkové části znaleckého posudku. Každý záznam je popsán názvem a osobou, která ho vydala a schválila pod jednacím číslem.

Oceňovacími podklady jsou především:

- výpis z katastru nemovitostí,
- kopie příslušné katastrální mapy,
- výpis z pozemkové knihy,
- cenová mapa pozemků,
- výkresová dokumentace,
- stavebně právní dokumentace,
- nájemní smlouvy, pojistné smlouvy, smlouvy o službách a správě,
- přiznání k dani z nemovitých věcí,
- výsledky místního šetření a databáze informací.⁴

2.6 Obecné přístupy při oceňování majetku

Mezi obecné přístupy v oceňování majetku (tedy i oceňování pozemků) řadíme tři základní přístupy – přístup výnosový, nákladový a porovnávací. Jedná se o přístupy, které

³ KUBA, Bohumil a Květa OLIVOVÁ. *Katastr nemovitostí české republiky*. 9. akt. vyd. Praha: Linde a. s., 2005. 469 s. ISBN 80-7201-545-1. s. 30.

⁴ BRADÁČ, Albert a kol. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s. r. o., 2016. 790 s. ISBN 978-80-7204-930-1. s. 71.

jsou založeny na předpokladu výnosů, nákladů či porovnávání. Všechny ostatní způsoby oceňování majetku jsou už vlastně jen spojováním uvedených přístupů.

2.6.1 Výnosový přístup

Výnosová hodnota (podle zákona o oceňování cena stanovená výnosovým přístupem) přináší čistě ekonomický pohled na cenu nemovitosti.⁵ Při tomto přístupu oceňování se srovnávají dostupné zisky nemovitostí, které jsou opatřené za určitou cenu, s dostupným výnosem z totožné částky uložené na jistý úrok.

Výnosová hodnota nemovitosti je součtem diskontovaných (odúročených) předpokládaných budoucích čistých výnosů.⁶ Výpočet výnosové hodnoty se provádí regresivně. U této metody ocenění je podstatné být vyrozuměn s veškerými náklady a výnosy spojenými s oceňovanými pozemky. Příjem z pozemků je potřebné počítat z nájemného. Nájemným se myslí taková částka, které by bylo možné dosáhnout při pronájmu pozemku. Do zisku z nájmu můžeme zařadit jak nájemné z bytových a nebytových prostor, tak i pronájem vybraných externích ploch za účelem propagace (reklamní plocha).

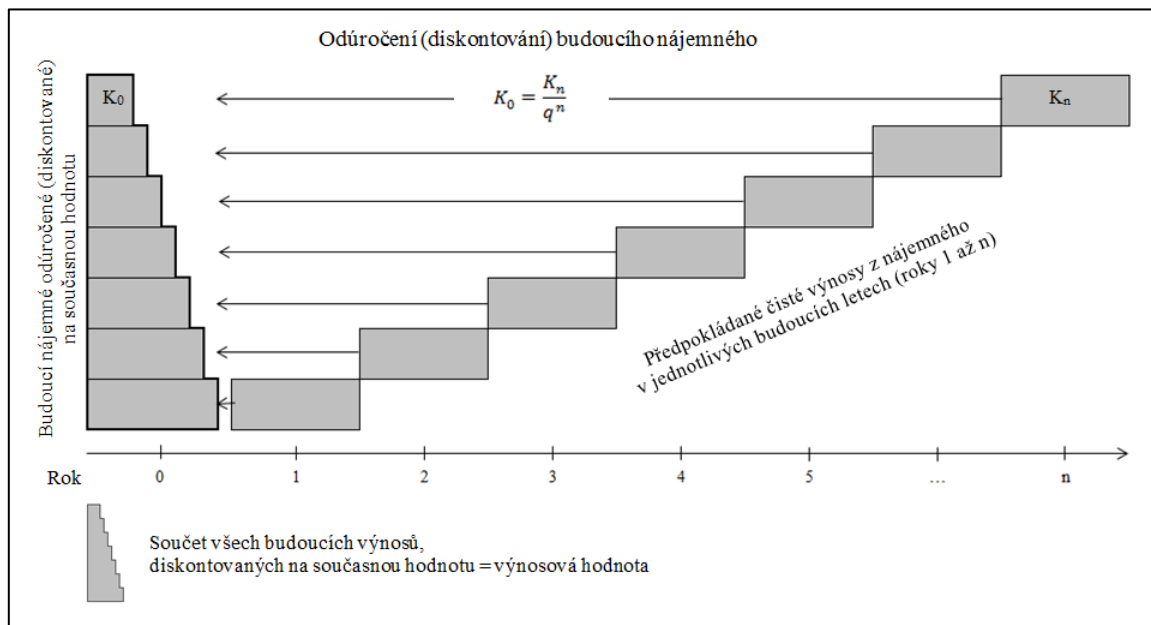
K výdajům, které jsou spojené s pozemky, můžeme zařadit potenciální daně z pozemků. Jestliže se jedná o pozemek, který je pronajatý, pak výdaji myslíme také nájemné. Mezi další náklady patří v neposlední řadě administrativní náklady a náklady spojené s údržbou a ostatní náklady plynoucí z užívání pozemku. Odečtením nákladů od výnosů získáme čistý výnos.

Při aplikování výnosové metody hraje podstatnou roli kapitalizační míra, kterou můžeme rozumět úrok. Tato míra formuluje cenu, která se zaplatí, když se daný kapitál půjčuje.

⁵ BRADÁČ A., J. FIALA a V. HLAVINKOVÁ. *Nemovitosti – oceňování a právní vztahy*. 4. přeprac. a dop. vyd. Praha: Linde, 2007, 740 s. ISBN 978-80-7201-679-2. s. 109.

⁶ BRADÁČ, Albert a kol. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s. r. o., 2016. 790 s. ISBN 978-80-7204-930-1. s. 289.

Obr. 2.1 – Výnosová hodnota jako součet budoucích výnosů z nájemného



Zdroj: BRADÁČ A., J. FIALA a V. HLAVINKOVÁ. Nemovitosti – oceňování a právní vztahy. 4. přeprac. a dop. vyd. Praha: Linde, 2007, 740 s. ISBN 978-80-7201-679-2.

Výnosový přístup oceňování majetku využívá metody

a) Věčné renty

Výnosová hodnota nemovitosti se počítá za podmínky, že bude zajištěn výnos po nekonečně dlouhou dobu. Uváděný výnos označujeme jako věčnou rentu a jeho podstata vychází z obecného vzorce

$$VH = \frac{\check{V}}{i}, \quad (2.1)$$

kde představuje

VH výnosová hodnota,

ČV čistý výnos,

i kapitalizační míra setinná.

b) Dočasné renty

Metoda dočasné renty se využívá v případech, kdy je zajištěn výnos jen po určitou dobu. Jakmile uplyne stanovená doba, věc může zaniknout anebo je majitelem prodána. Výnosovou metodu za těchto podmínek definujeme

$$VH = \check{C}V \cdot \left[\frac{1 - \frac{1}{(1+i)^n}}{i} \right], \quad (2.2)$$

kde představuje

$\check{C}V$ čistý výnos,

n zbývající doba životnosti nemovitosti,

i kapitalizační míra.

c) Diskontovaných peněžních toků.

Základem pro výpočet výnosové hodnoty pomocí diskontovaných peněžních toků jsou příjmy a výdaje, které plynou z nemovitosti po určitý čas. Jakmile tento čas vyplyne, předpokládá se, že bude věc prodána. Minimálně se doporučuje doba 8 – 12 let. Matematické vyjádření diskontovaných peněžních toků je vypočítáno pomocí vzorce

$$VH = \left[\sum \frac{\check{C}T_t}{(1+i)^{t-1}} \right] + ZC_n, \quad (2.3)$$

kde představuje

$\check{C}T$ čistý peněžní tok,

t daný rok,

i kapitalizační míra,

n počet období, kdy je peněžní tok a následující prodej realizován,

ZC zůstatková cena, za kterou se věc prodá v n roce.

2.6.2 Nákladový přístup

Nákladový přístup ocenění majetku je určen náklady, které jsou vynaložené na pořízení oceňovaného předmětu v jeho místě ocenění a stavu ke dni ocenění. Tento přístup je používán zejména tehdy, kdy nemůžeme využít pro určení dané hodnoty výnosový či porovnávací přístup. Nákladový přístup ocenění se využívá především při odhadu ceny u staveb, u kterých se neočekává přímý ekonomický výsledek. Těmito nemovitostmi myslíme například nemocnice, církevní stavby, školy či inženýrské stavby. Taktéž je nákladový přístup hojně aplikovaný při oceňování rozestavěných anebo nadměrně opotřebovaných budov. Proto při oceňování pozemků tento přístup využíváme velmi zřídka. Je nutností znát upotřebené náklady na vybudování, a to není u stavebních, zemědělských nebo lesních pozemků zcela běžné. Vyjma oceňování silnic. V tomto

případě lze použít nákladový přístup. Nákladovou položkou je v tomto případě cena asfaltu, různého šterku a kamení a další položky upotřebené při tvorbě silnic.

V nákladovém přístupu hraje také podstatnou roli opotřebení nemovitosti. Při odečtení zmiňovaného opotřebení se výsledná hodnota přiblíží reálným tržním cenám.

Nákladový přístup oceňování majetku využívá metody

a) Metoda zjištění pomoci skutečně dosahovaných nákladů v daném období

Nejpodrobnější a nejpresnější metodou je individuální cenová kalkulace. Je ovšem velmi pracná. Dalším způsobem je sestavení podrobného položkového rozpočtu, metoda agregovaných položek a v neposlední řadě propočet ceny podle technicko-hospodářských ukazatelů THU.

b) Zjištění ceny podle vyhlášky č. 504/2002 Sb.

c) Zjištění ceny staveb bodovací metodikou

d) Zjištění ceny staveb na základě obytné plochy

2.6.3 Porovnávací přístup

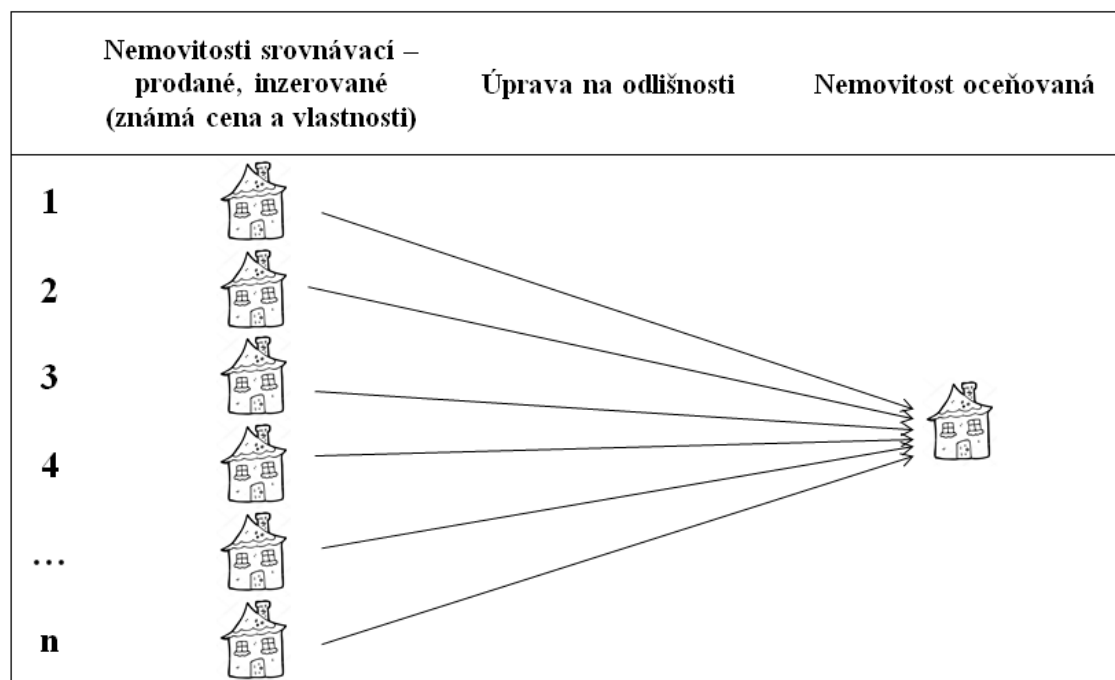
Tento přístup můžeme nazvat také srovnávací či komparativní. Porovnávací přístup vzniká ze srovnávání předmětu oceňování se stejnými či podobnými předměty a s realizovanými cenami při jejich prodeji. Realizace tohoto přístupu tedy záleží na existenci srovnatelných nemovitostí. Pro uskutečnění porovnávacího přístupu potřebujeme nashromáždit potřebný počet nemovitostí, se kterými bylo nedávné době obchodováno, a známe jejich skutečnou prodejní cenu. U nemovitostí, které slouží k porovnávání, je potřebné znát polohu a rozlohu a případné nedostatky, jako jsou například různá břemena. Nejsou-li k dispozici nemovitosti ke srovnávání, můžeme použít inzerci. V současnosti jsou obrovskou doménou internetové stránky, které nesou nekonečné množství potřebných informací. V neposlední řadě ale nesmíme zapomínat na realitní kanceláře či inzertní noviny. Porovnávací přístup tedy těžko použijeme na nově vznikajících trzích, ale je možné jej aplikovat u všech typů pozemků.

Porovnávání je buď přímé, přímo mezi prodávanou a oceňovanou nemovitostí, nebo nepřímé – soubor údajů o prodávaných nemovitostech a jejich cenách je zpracován na

průměrnou základní standardní nemovitost a s touto je pak porovnávána nemovitost oceňovaná (vhodné pro použití jednou zpracovaných údajů).⁷

Při metodě přímého porovnávání se oceňovaný předmět srovnává s každou skutečnou vlastností vybraného vzoru bez jakéhokoli zprostředkovatele nebo mezičlánku (viz obr. 2.2).

Obr. 2.2 – Metoda přímého porovnání

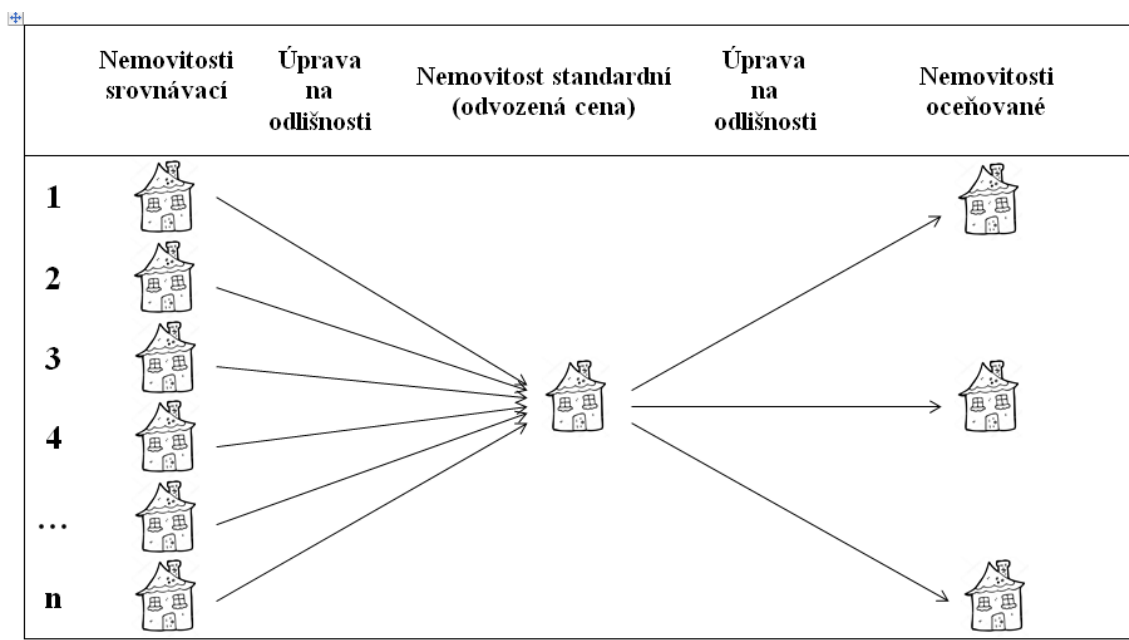


Zdroj: BRADÁČ, Albert a kol. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s. r. o., 2016. 790 s. ISBN 978-80-7204-930-1.

Naopak metodu nepřímou od přímé rozlišujeme tak, že ohodnocovaný předmět nesrovnáváme přímo s určitými vzory, ale jen s jedním zastupujícím vzorem, který je souhrnem srovnávaných vlastností předmětů. Tento reprezentant obsahuje zprůměrované vybrané znaky, které jsou uznávány jako nějaký standard (viz obr. 2.3).

⁷ BRADÁČ A., J. FIALA a V. HLAVINKOVÁ. *Nemovitosti – oceňování a právní vztahy*. 4. přeprac. a dop. vyd. Praha: Linde, 2007, 740 s. ISBN 978-80-7201-679-2. s. 82.

Obr. 2.3 – Metoda nepřímého porovnání



Zdroj: BRADÁČ, Albert a kol. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s. r. o., 2016. 790 s. ISBN 978-80-7204-930-1.

Aby byly použity obě metody (jak přímá, tak nepřímá) správně, musíme znát ceny i vlastnosti pozemků, které byly na trhu obchodovány.

Porovnávací přístup oceňování majetku využívá metody

a) Porovnání odbornou rozvahou

Jedná se o nejjednodušší metodu, kterou lze zjistit porovnávací hodnotu srovnávané věci. Bohužel je tato metoda velmi nepřesná za předpokladu, že je aplikovaná při oceňování nemovitostí. V daném případě počítáme aritmetický průměr obchodovaných cen věcí. Matematické vyjádření vypadá takto

$$PH = \frac{1}{n} \cdot \sum_{i=1}^n PC_i , \quad (2.4)$$

kde představuje

PH porovnávací hodnota,

PC tržní cena porovnávaných nemovitostí,

n počet shromážděných exemplářů.

b) Zjištění hodnoty pomocí koeficientu prodejnosti

Odhadci tuto metodu aplikují obvykle pro odhalení tržní hodnoty a je používána za předpokladu vytvořené databáze nemovitostí. U těchto nemovitostí je nutné znát cenu, za kterou byly prodeje realizované. Výpočet spočívá v dělení průměru prodejních cen cenami časovými.

$$KP = \frac{\frac{1}{n} \sum_{i=1}^n CP_i}{\frac{1}{n} \sum_{i=1}^n CC_i}, \quad (2.5)$$

kde představuje

KP koeficient prodejnosti,

CP cena prodejní,

CC cena časová.

Uvedený koeficient prodejnosti KP využijeme pro určení porovnávací hodnoty

$$PH = CC \cdot KP \quad (2.6)$$

c) Zjištění ceny pomocí koeficientu odlišnosti

Koeficient vyjadřující vliv jedné vlastnosti nemovitosti na rozdíl v ceně oproti jiné obdobné nemovitosti oceňované. Je-li hodnota srovnávací nemovitosti vlivem tohoto koeficientu vyšší než nemovitosti oceňované, je koeficient vyšší než 1. Kombinace více koeficientů se využívá pro zjištění indexu odlišnosti.⁸ Mezi případné odlišnosti můžeme zařadit opotřebení a technické parametry objektu nebo jeho polohu a vybavení a další.

2.7 Metody aplikované při oceňování pozemků

2.7.1 Metoda třídy polohy

V minulosti přišel švýcarský architekt Wolfgang Naegeli na metodu výpočtu ceny stavebního pozemku dle třídy polohy. Jedná se o metodu založenou na základě značného množství uskutečněných cen nemovitostí, polohy pozemku a typu stavby na těchto daných pozemcích postavených. Podstata metody spočívá v poznání, že cena stavebního

⁸ BRADÁČ A., J. FIALA a V. HLAVINKOVÁ. *Nemovitosti – oceňování a právní vztahy*. 4. přeprac. a dop. vyd. Praha: Linde, 2007, 740 s. ISBN 978-80-7201-679-2. s. 133.

pozemku je ve zcela určité relaci jak k celkové ceně nemovitosti, tak k výnosu z nájmu.⁹ Mezi podstatné výhody této metody patří především to, že může být využívána ve všech případech. Hlavně pak v té situaci, kdy nemáme k dispozici ani jednu z porovnatelných nemovitostí. Podíl ceny, který je vyjádřený v procentech, je stanovený pomocí tzv. klíčů třídy polohy. Klíče třídy polohy nesou určitá kritéria, ke kterým patří například dopravní vztahy, průmyslová území, či redukční faktory (zastínění nebo hluk způsobený průmyslem). Každému klíči je přiřazena hodnota 1 – 8. V praxi se používá 5 + 2 klíčů třídy polohy, dle kterých se klasifikuje podle slovního popisku.

Klíč č. 1 = všeobecná situace

- klíč označuje oblasti zemědělské výroby, které jsou vzdálené od rozsáhlejších obcí až po lokality výhodné pro obchod ve velkoměstech.

Klíč č. 2 = intenzita využití pozemku

- klíč využitý pro označení nepatrně využívaných, jednoposchodových či soukromých rekreačních domků až po domy umístěné ve vybraných místech jako je Brno nebo Praha.

Klíč č. 3 = dopravní relace k velkoměstu

- tento klíč zaznamenává pozemky v odlehlých nebo v nepříznivých dopravních polohách, kdy cesta k městu trvá více než jednu hodinu až po pozemky, které mají svá ohniska ve velkoměstech dopravního systému.

Klíč č. 4 = obytný sektor

- ve čtvrtém klíči jsou zanesené venkovské obytné stavby, sídliště nebo například malé nákupní a kulturní možnosti až po exkluzivní hotely, s honosným prostorem.

Klíč č. 5 = řemesla, průmysl, administrativa a obchod

- pátý klíč zaznamenává rozlišení pískoven, lomů, skladovacích ploch od luxusních obchodů, cestovních kanceláří či akademických povolání.

Klíč č. 6 = povyšující faktory

- zvýšení o jednu třídu lze provést v případech, kterými jsou například obytné objekty určené díky výhledovému plánování k vyššímu stupni jejich využití, než

⁹ BRADÁČ A., J. FIALA a V. HLAVINKOVÁ. *Nemovitosti – oceňování a právní vztahy*. 4. přeprac. a dop. vyd. Praha: Linde, 2007, 740 s. ISBN 978-80-7201-679-2. s. 176.

ke kterému v přítomnosti slouží. Také mohou být o třídu zvýšené rohové parcely pro obchodní účely; pozemky, které mají stavební uzávěru v oblasti chráněných území; nebo oblasti se zřetelnou výhodou daňových poplatků.

Klíč č. 7 = redukující faktory

- redukci o maximálně jednu třídu lze uskutečnit v těch případech, kdy se předpokládá v budoucí době menší stupeň využití než který se doposud praktikuje. Jedná se například o průmyslové společnosti, jež leží blízko u administrativních nebo obytných objektů.

Stanovení třídy polohy odráží poměr jednotlivých pozemků. Např. objekty na zastávkách veřejných dopravních prostředků, na hlavních třídách, křižovatkách a místech by měly být až o třídu výše než sousední nemovitosti v bočních ulicích, zejména objekty s prodejními plochami. V samotném středu měst platí tato zásada dvojnásob.¹⁰

Metoda třídy polohy vlastní celou řadu benefitů. Dochází ke zjištění hodnoty pozemku, který je v dlouhodobě nerozvinutém a nestabilizovaném tržním hospodářství – není tedy možné uvážlivě využít výnosové metody. Pro tuto metodu není nutností znát danou výši nájemného – většinou postačuje určit reprodukční cenu obestavěného prostoru budovy. Metodou třídy polohy taktéž dochází ke stabilizaci ceny pozemků bez působení bezprostředního kolísání.

2.7.2 Metoda cenových map

Metoda oceňování pozemků podle cenových map se řadí mezi metody obsažené v porovnávacím způsobu oceňování pozemků. Jedná se o podrobnější přístup administrativního oceňování, ale v určitých případech ho lze využít i při oceňování tržním. Je-li použito ve zmiňovaném tržním oceňování, pak se jedná jen o orientační hodnoty.

Jestliže je vytvořena pro dané území cenová mapa, tak má obvykle přednost před dalšími metodami zjišťování cen pozemků. Jsou to graficky podrobně písemně zpracované plány, ze kterých lze odhalit cenu pozemků. Většinou se to týká stavebních a v určitých státech i zemědělských pozemků. Vypracovávají se v různorodých stupních podrobnosti. Cenová mapa se zpravidla vytváří získaným souborem zápisů

¹⁰ BRADÁČ, Albert a kol. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s. r. o., 2016. 790 s. ISBN 978-80-7204-930-1. s. 426.

o realizovaných převodech vlastnictví pozemků, které jsou v jisté oblasti. Dále pak jejich zpracováním a zanesením do mapy. V takovýchto mapách je členěna obec podle převládajícího charakteru zástavby. Pro tento charakter jsou pak v mapě (obvykle dotiskem do katastrálních map 1 : 5 000, v zahraničí často i dotiskem do plánu města v menším měřítku) vyneseny v každém území základní ceny za 1 m² stavebního pozemku.¹¹ Jsou zde i zanesená území, u kterých není uvedena cena – použije se pro úřední ohodnocení jednotková základní cena pozemku, která plyne z vyhlášky. V ostatních případech se použije rezervní postup.

Cenové mapy jsou vyhotovovány podle tří postupů:

- vytváření směnných cen,
- získávání tržní ceny konkrétního pozemku,
- vytváření cenových pásem.

Návrh cenové mapy nebo její změny předkládá obec před jejím vydáním k vyjádření na Ministerstvo financí České republiky a ke zveřejnění v Cenovém věstníku. Stavební pozemky jsou v cenových mapách oceněny skutečně sjednanými cenami obsaženými v kupních smlouvách a obce na jejich tvorbě spolupracují s Katastrálními úřady, takže ve výsledku mají podobu databáze v grafické podobě.¹²

V současnosti je ale potíží získání postačujícího množství spolehlivých údajů o reálných obchodovaných cenách. Ceny v kupních smlouvách jsou často uváděny za pozemky zahrnující i stavby. Pokud chceme získat cenu pozemku, musíme odečíst reprodukční cenu stavby (sníženou o opotřebení) od celkové ceny.

V České republice jsou cenové mapy činné ve 12 městech. Mohou sloužit jako pramen pro oceňování bankovní ústavy, protože jsou považovány za uznávaný materiál celoplošně. Cenové mapy se aktualizují každý rok či dva roky.

2.7.3 Indexová porovnávací metoda

Indexová metoda oceňování pozemků je zvláštní variantou nepřímého porovnávání. Spočívá v technické koncepci vytváření cen, ve kterých jsou primární ceny

¹¹ BRADÁČ A., J. FIALA a V. HLAVINKOVÁ. *Nemovitosti – oceňování a právní vztahy*. 4. přeprac. a dop. vyd. Praha: Linde, 2007, 740 s. ISBN 978-80-7201-679-2. s. 172.

¹² ZAZVONIL, Z., *Odhad hodnoty pozemku*. Praha: Nakladatelství Oeconomica, Vysoká škola ekonomická v Praze, 2007. 201 s. ISBN 978-80-245-1211-2. s. 62.

porovnávaných vzorků i klasifikace potencionálních diferencí založeny na empiricky předurčených hodnotách. Aplikace tudíž postupuje dle základních početních postupů. Je častokrát používána hlavně u administrativních cen.

2.7.4 Metoda podle cenových předpisů

V obcích, kde není cena zavedená v cenové mapě, nebo dokonce žádná cenová mapa v obci neexistuje, se používá metoda oceňování pozemků podle cenových předpisů. V současné době je sice dáována přednost oceňování pomocí cenové mapy, ale když mapa k dispozici není, je tato metoda obvyklým způsobem. Ocenění spočívá ve vynásobení jednotkové ceny za 1 m² výměrou oceňovaného pozemku vedeného v katastru nemovitostí. Pokud se jedná o svahovitý pozemek, tak je výměra méně rozsáhlá než reálná rozloha, protože se uveřejňuje vodorovný rozsah pozemku. Ceny se upravují dle umístění a vybavenosti pozemku.

2.7.5 Metoda oceňování podle SLT

Zkratkou SLT lze zjednodušeně vyjádřit soubory lesních typů. Jsou to jednotky typologického systému sdružující lesní druhy dle ekologické podobného původu. Do lesnicko–typologických map se pak zakreslují různé lesní druhy. Mapování daného typu je uvedeno v §1 odst. 5 a 6 Vyhlášky č. 83/1996 Sb., o zpracování lesních hospodářských plánů a o vymezení hospodářských souborů. Tyto soubory jsou definovány vegetačními lesními stupni a tzv. edafickými kategoriemi. Podobné skupiny tvoří řady. Dané znaky souborů lesních typů jsou definovány kódem, který je číselný a dvoumístný. První číslice této šifry (v rozmezí 0 – 9) uvádí, příslušný vegetační stupeň. Druhá číslice kódu pak zaznamenává rysy lesní půdy. K zaznamenaným vlastnostem patří například vliv a obsah vody. Celkem 24 písmen pak charakterizuje elementární, vedlejší a přechodné třídy. Kategorie těchto tříd je pak základem pro třídění uvnitř řad (řad je celkem 8).

2.7.6 Metoda oceňování podle BPEJ

Je celkem obvyklé oceňovat zemědělskou půdu porovnávací metodou založenou na srovnávacím kritériu bonity půdy. Bonitovaná půdně ekologická jednotka (dále jen BPEJ) je primární mapovací a oceňovací jednotkou bonitační soustavy. Oceňování zemědělských pozemků metodou bonity půdy je prospěšné jak ve státní správě, tak i pro privátní úmysly. Při vyčleňování BPEJ platí zásada, že všechny složky prostředí jsou

rovnocenné. Je definovaná na základě agronomicky zvlášť významných charakteristik půdy, klimatu, reliéfu terénu a vláhového režimu lokalit zemědělského území.¹³

Základem bonitované půdně ekologické jednotky je 5ti místný kód, který vyjadřuje její znaky v bonitačních mapách. Mezi charakteristiky řadíme nadmořskou výšku, světovou stranu, sklon svahu nebo také například vlhkost půdy.

Struktura kódu BPEJ

- *První číslice* - příslušnost ke klimatickému regionu¹⁴ (rozmezí 0 – 9).
- *Druhá a třetí číslice* – příslušnost k určité hlavní půdní jednotce¹⁵ (rozmezí 01 – 78).
- *Čtvrtá číslice* – kombinace svažitosti a expozice ke světovým stranám (rozmezí 0 – 9).
- *Pátá číslice* – kombinace hloubky a skeletovitosti půdního profilu (rozmezí 0 – 9).¹⁶

Například BPEJ 7 . 50 . 54.

Pro každou parcelu se zjistí z výpisu katastru nemovitostí kódy BPEJ. Může ale nastat situace, že každá parcela bude jinak členěná – bude mít odlišné bonity. Pozemek tohoto typu bude mít jako rovinnou část, tak svahovitou. Jestliže nebude ještě zaznamenán kód BPEJ v katastru nemovitostí, tak si můžeme po podání výpisu z katastru nemovitostí na daném pozemkovém úřadu takzvaný Podklad pro ocenění vyžádat. Pokud nastane situace, že dle dokladu z Pozemkového úřadu pozemek nebyl bonitovaný, aplikuje se průměrná cena na daném katastrálním území pro všechny pozemky podle zvláštního předpisu. Zvláštním předpisem je v současnosti vyhláška Ministerstva zemědělství č. 463/2002 Sb.

¹³ ŽÍTEK, Vladimír. *Oceňování nemovitostí a přírodních zdrojů*. Distanč. studij. opora Brno, Masarykova univerzita v Brně, 2005. 120 s. ISBN 80-210-3653-2. s. 58.

¹⁴ Klimatický region – území s přibližně shodnými klimatickými podmínkami pro růst a vývoj zemědělských plodin.

¹⁵ Hlavní půdní jednotka – účelové seskupení půdních forem, příbuzných ekologickými vlastnostmi.

¹⁶ BRADÁČ, Albert a kol. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s. r. o., 2016. 790 s. ISBN 978-80-7204-930-1. s. 458.

2.8 Státní zemědělský intervenční fond

Státní zemědělský intervenční fond (dále jen SZIF) je akreditovanou platební agenturou – zprostředkovatelem finanční opory z Evropské unie a národních zdrojů. Dotace z Evropské unie jsou v rámci Společné zemědělské politiky poskytovány z Evropského zemědělského záručního fondu a Evropského zemědělského fondu pro rozvoj venkova a v rámci Společné rybářské politiky z Evropského námořního a rybářského fondu. Program rozvoje venkova, který čerpá finanční prostředky z Evropského zemědělského fondu pro rozvoj venkova, nahradil Horizontální plán rozvoje venkova a Operační program rozvoj venkova a multifunkční zemědělství.¹⁷

SZIF byl ustanoven zákonem č. 256/2000 Sb., o Státním zemědělském intervenčním fondu. Jedná se o instituci, která má na starost administraci určitých Národních dotací. Je státním fondem spadajícím do účinnosti Ministerstva zemědělství.

Mezi oblasti podpor, které jsou spravované SZIF patří

- *Přímé platby* (přímou platbou rozumíme dotace, které byly poskytnuty na zemědělsky obhospodařovanou plochu, utvářejí hlavní část poskytnutých dotací v zemědělství a jsou cílené na ohleduplný postoj k životnímu prostředí),
- *Program rozvoje venkova 2014 – 2020* (program rozvoje venkova je zacílen na obrození, udržení a zkvalitnění ekosystémů, které jsou podřízeny zemědělství, zesílení soutěživosti podniků zabývajících se zemědělstvím, potravinářstvím a lesnictvím a také tvorbě nových pracovních pozic v těchto odvětvích),
- *Společná organizace trhu* (cílem společné organizace trhu je snížení odchylek v poptávce a nabídce dílčích komodit a v cenách, které jsou hrazeny zemědělcům, v neposlední řadě ustálení cen pro konzumenty),
- *Operační program Rybářství 2014 – 2020* (záměrem Operačního programu Rybářství 2014 – 2020 je obnovitelná akvakultura, která je postavená na zdokonalování a působivém užití zdrojů),
- *Národní dotace* (dotace pomáhají ke stabilizaci produktivních ambicí v zemědělství a jejich účasti na rozvíjení venkova),

¹⁷ Státní zemědělský intervenční fond. SZIF. [online]. 2019. [cit. 24. 4. 2019]. Dostupné z: <https://www.szif.cz/cs/o-nas>

- *Podpora kvalitních potravin* (podpora kvalitních potravin nám lépe pomáhá v orientaci mezi různými druhy potravin a také přispívá tvůrcům potravin ke zdokonalení jejich prestižnosti a patrnosti).

Podpora je zajišťována pomocí Centrály SZIF v Praze, Regionálních odborů v 7 městech a 65 okresních pracovišť Oddělení příjmu žádostí a Veřejných registrů půdy.

3 Ocenění vybraných pozemků

Kapitola o oceňování vybraných pozemků se bude detailněji věnovat ocenění vybraných třech typů pozemků. Pozemků k ocenění je spousta druhů, ale pro naše účely byl vybrán pozemek stavební, zemědělská půda a zahrada v zahrádkářské osadě. Tyto pozemky budou oceněny různými přístupy a metodami ocenění nemovitého majetku.

Nejčastěji použitým přístupem oceňování pozemků bude přístup porovnávací. Bude využit u všech třech typů pozemků. Pro správné ocenění pozemků budou vytvořeny databáze obdobných pozemků stejného typu, které byly nabízeny realitními kanceláři k prodeji. Pro aktuálnost údajů v databázích jsou vybrány pozemky, které byly nabízeny k odkoupení od ledna roku 2019. Při porovnávání budou zvoleny různé parametry, podle kterých se uvedené pozemky porovnáme. Při porovnávání je zvolena metoda nepřímého porovnávání.

Zahrada a zemědělská půda bude kromě porovnávacího přístupu oceněna ještě výnosovým přístupem. Zvolenou metodou je metoda věčné renty. Pro správné určení výnosové hodnoty oceňovaného pozemku bude zapotřebí znát výnosy a náklady spojené s užitím pozemků. Aby byla výnosová metoda využita správně, je nutné mít zajištěný výnos z pozemků po nekonečně dlouhou dobu (v našem případě budou tedy výnosy konstantní). Jestliže by nebyly výnosy zajištěny po nekonečně dlouhou dobu, musela by být použita metoda dočasné renty.

Pro určení tržní hodnoty oceňovaného stavebního pozemku bude použita metoda třídy polohy, kde bude posuzován oceňovaný pozemek dle sedmi klíčů třídy polohy. Pro pravdivé určení této metody bude bráno v úvahu, že na stavebním pozemku bude realizovaná výstavba menšího rodinného domku.

Výše uvedené metody ocenění nemovitého majetku jsou používány při zjištění tržní hodnoty majetku. Pro určení administrativní hodnoty zemědělského pozemku a zahrady bude použita v našem případě metoda BPEJ. U stavebního pozemku nám administrativní cenu nemovitosti určí oceňovací vyhláška č. 441/2013 Sb.

3.1 Ocenění zemědělského pozemku

Oceňovaná zemědělská půda se nachází v městské části města Zábřeh, který se nachází v Olomouckém kraji v okrese Šumperk. Tato městská část, která se jmenuje

Ráječek, byla kdysi samostatnou obcí. Již zmiňovaný zemědělský pozemek leží v katastru města Zábřeh a nese číslo parcely 3539/13. Tato parcela je jednou z částí pozemku o celkové výměře přes 30 500 m², kterou obhospodařuje jeden zemědělec. Poblíž tohoto pozemku má svoji zemědělskou usedlost. Výměra našeho oceňovaného pozemku je 5743 m². V katastru nemovitostí je veden jako orná půda. Změna určení pozemku na stavební pozemky je velmi problematičtá. Jeho využití je omezené s ohledem na věcná břemena z doby výstavby energetického zařízení vysokého napětí. Dále je oceňovaný zemědělský pozemek zatížen ochranným pásmem, které je v tomto konkrétním případě 10 metrů od krajního vodiče každého vedení vysokého napětí.

3.1.1 Tržní ocenění zemědělského pozemku

Pro určení tržní ceny zemědělského pozemku bude použita metoda nepřímého porovnání a metoda věčné renty.

a) Ocenění zemědělského pozemku metodou nepřímého porovnání

Pro správný výpočet tržní hodnoty oceňovaného zemědělského pozemku metodou nepřímého porovnání je zapotřebí shromáždit dostačující množství srovnatelných nabízených pozemků k prodeji, které mají obdobné charaktery, jako naše oceňovaná zemědělská půda. Tyto vlastnosti jsou přeneseny na koeficienty K_1 a K_2 , ve kterých se zohlední jejich rozdíly.

Databáze, která je blíže popsána v tabulce (Tab. 3.1) je vyhotovena z pozemků, které byly nabízeny realitními kancelářemi. Tyto srovnatelné pozemky se nachází na území celého Olomouckého kraje. Vzorky jsou vybrány ze všech okresů kraje (okres Šumperk, Olomouc, Prostějov, Přerov a Jeseník). V tabulce jsou taktéž uvedeny informace o výměrách a cenách srovnávaných pozemků.

Tab. 3.1 – Přehled srovnávaných zemědělských pozemků v Olomouckém kraji

Číslo pozemku	Lokalita pozemku	Výměra pozemku	Cena pozemku	Cena pozemku za m ²
1	Zábřeh (okres Šumperk)	6 917 m ²	154 600 Kč	22,35 Kč
2	Zvole (okres Šumperk)	3 180 m ²	99 000 Kč	31,13 Kč
3	Hynčina (okres Šumperk)	3 658 m ²	99 000 Kč	27,06 Kč
4	Náklo (okres Olomouc)	4 966 m ²	175 000 Kč	35,24 Kč
5	Uničov (okres Olomouc)	6 301 m ²	297 000 Kč	47,14 Kč
6	Tovačov (okres Přerov)	6 190 m ²	154 800 Kč	25,01 Kč
7	Supíkovice (okres Jeseník)	8 792 m ²	193 400 Kč	22,00 Kč
8	Skřípov (okres Prostějov)	7 637 m ²	191 000 Kč	25,01 Kč

Zdroj: vlastní

Po vytvoření databáze zemědělských pozemků se přenesou jejich parametry do srovnávacích koeficientů K_1 a K_2 . Pozemky s lepšími parametry mají hodnotu koeficientu větší než 1 a pozemky s vlastnostmi horšími mají hodnotu koeficientu naopak menší než 1. Jestliže má srovnávací pozemek parametry stejné jako náš zvolený zemědělský pozemek, bude jeho hodnota koeficientu rovna 1.

Koeficient K_1 (dostupnost)

- jedná se o dílčí koeficient, podle kterého bude posuzováno, zda vedou k zemědělskému pozemku příjezdové cesty a jakého jsou typu (nezpevněná cesta nebo asfaltová cesta).

Tab. 3.2 – Hodnota koeficientu K_1

Dostupnost	Velikost koeficientu K_1
Asfaltová cesta	1,1
Nezpevněná cesta	1,0
Bez příjezdové cesty	0,9

Zdroj: vlastní

Koeficient K_2 (nadmořská výška)

- koeficient nadmořské výšky upravuje cenu oceňovaného pozemku v závislosti na tom, v jaké nadmořské výšce se pozemek nachází.

Tab. 3.3 – Hodnota koeficientu K_1

Nadmořská výška	Velikost koeficientu K_2
do 400 m. n. m.	1,0
Nad 400 m. n. m.	0,9

Zdroj: vlastní

V nadcházející tabulce (Tab. 3.4) jsou uvedeny ceny za m^2 , které jsou přepočítané na naši požadovanou rozlohu $5\,743\,m^2$. Dále jsou tyto nabízené ceny upravené koeficientem redukce 0,9, abychom se reálněji přiblížili k tržním cenám. Tyto upravené ceny se dále vydělí koeficientem odlišnosti, který je vyjádřen součinem koeficientů K_1 a K_2 .

Tab. 3.4 – Výpočet porovnávací hodnoty oceňovaného zemědělského pozemku

č. p.	Cena za m ²	Upravená cena na 5743 m ²	Redukce na 90%	Cena po redukci	K ₁	K ₂	Index odlišnosti	Cena odvozená
1	22,35 Kč/m ²	128 356 Kč	0,9	115 520 Kč	1,0	1,0	1,0	115 520 Kč
2	31,13 Kč/m ²	178 780 Kč	0,9	160 902 Kč	1,0	1,0	1,0	160 902 Kč
3	27,06 Kč/m ²	155 406 Kč	0,9	139 865 Kč	0,9	0,9	0,81	172 673 Kč
4	35,24 Kč/m ²	202 383 Kč	0,9	182 145 Kč	1,0	1,0	1,0	182 145 Kč
5	47,14 Kč/m ²	270 725 Kč	0,9	243 653 Kč	1,1	1,0	1,1	221 503 Kč
6	25,01 Kč/m ²	143 632 Kč	0,9	129 269 Kč	0,9	1,0	0,9	143 632 Kč
7	22,00 Kč/m ²	126 346 Kč	0,9	113 711 Kč	0,9	0,9	0,81	140 384 Kč
8	25,01 Kč/m ²	143 632 Kč	0,9	129 269 Kč	1,0	0,9	0,9	143 632 Kč
Průměrná cena								157 228 Kč

Zdroj: vlastní

Po vyškrtnutí nejvyšší a nejnižší hodnoty ceny oceňovaného pozemku odvozené z porovnávacích pozemků z tabulky (Tab. 3.4) nám vyšla průměrná hodnota této ceny 157 228 Kč. Cena za 1 m² se bude tedy pohybovat okolo 27,38 Kč/m². Horní hranice oceňovaného zemědělského pozemku by neměla překročit částku 182 145 Kč, ale naopak by cena neměla klesnout pod spodní hranici 140 384 Kč.

PH = 157 228 Kč.

b) Ocenění zemědělského pozemku výnosovou metodou

U výnosového přístupu ocenění zemědělského pozemku využijeme metodu věčné renty. Tuto metodu můžeme využít za předpokladu, že bude výnos zajištěn po nekonečně dlouhou dobu. Výnosovou hodnotu této metody vypočítáme vydělením čistého ročního výnosu mírou kapitalizace. Čistý roční výnos je rozdílem výnosů a nákladů, které jsou utrženy či vynaloženy při zemědělské produkci.

V našem případě má celá obhospodařovaná plocha výměru okolo 30 500 m². Oceňovaná výměra pozemku tedy bude vycházet z výnosů a nákladů plynoucích z obdělávání celé orné půdy, o kterou se zemědělec stará. V následujících tabulkách (Tab. 3.5 a 3.6) jsou vyčísleny celkové výnosy a náklady, které se uskuteční za jeden rok.

Tab. 3.5 – Výnosy ze zemědělského pozemku

Roční výnosy	Ceny uváděné v Kč/ha	Ceny přepočtené na Kč/5743 m ²
Zemědělská produkce	29 400,00	16 882,42
Dotace SAPS + Greening	5 250,00	3 015,08
Roční výnosy celkem	34 650,00	19 897,50

Zdroj: vlastní

Z důvodů dodržení pravidel pro udělení přímých plateb je v tabulce (Tab. 3.5) uvedena dotace na jednotnou platbu na plochu (SAPS) a dotaci na greeningovou platbu¹⁸ ve výši zaokrouhleně 5 250 Kč/ha. Od roku 2015 došlo ke snížení vnitrostátního stropu SAPS v důsledku převodu části finančních prostředků v rámci přímých plateb na zmiňovaný Greening, Dobrovolnou podporu vázanou na produkci a Platbu pro mladé zemědělce. Zemědělská produkce vyčíslená na 29 400 Kč/ha vychází z předpokladu, že na jednom hektaru je ročně vypěstováno asi 7 tun pšenice, která se prodává za průměrnou cenu 4 200 Kč za 1 tunu.

Daň z nemovitého majetku, kterou vypočítáme pomocí Vyhlášky 298/2014 Sb., o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků, zařadíme mezi náklady. Katastrální území pod názvem Zábřeh na Moravě má průměrnou základní cenu 8,02 Kč/m². Sazba daně z nemovitého majetku pro zemědělský pozemek činí 0,75 %.

$$\text{Daň} = (8,02 \cdot 5\,743) \cdot 0,75\%$$

$$\text{Daň} = 345,44 \text{ Kč, zaokrouhleně } 346 \text{ Kč.}$$

¹⁸ Greening = Platba pro zemědělce, kteří dodržují zemědělské postupy příznivé pro klima a životní prostředí.

Tab. 3.6 – Náklady na zemědělský pozemek

Roční náklady	Ceny uváděné v Kč/ha	Ceny přepočtené na Kč/5743 m ²
Osivo a hnojivo	8 000,00	4 594,40
Údržba	7 000,00	4 020,10
Ochranné prostředky	3 000,00	1 722,90
Práce	700,00	402,01
Daň z nemovitosti	602,00	346,00
Roční náklady celkem	16 302,00	11 085,41

Zdroj: vlastní

K základním krokům pro správný výpočet výnosové hodnoty patří určení čistého výnosu. Čistý roční výnos se vypočítá odečtením ročních nákladů od ročních výnosů.

Dále je nutné určení míry kapitalizace, která v našem případě činí asi 8%.

Tyto předefinované údaje následně uplatníme ve vzorečku pro výpočet věčné renty (2.1).

$$VH = \frac{19\,897,50 - 11\,085,41}{0,08}$$

VH = 110 151,13 Kč zaokrouhleně 110 152 Kč.

3.1.2 Administrativní ocenění zemědělského pozemku

Pro zjištění administrativní hodnoty zemědělského majetku bude využita metoda BPEJ. Aby bylo dosaženo správného výpočtu hodnoty, bude potřeba nahlížení do Vyhlášky č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhlášky.

a) Ocenění zemědělského pozemku metodou BPEJ

Území oceňovaného zemědělského pozemku je definováno dvěma rozdílnými kódy BPEJ. Pozemek spadá dle bonitovaných půdně ekologických jednotek do 1. a 3. třídy ochrany zemědělského půdního fondu dle Vyhlášky o stanovení tříd ochrany č. 48/2011 Sb. Jejich aktuální ceny jsou zaneseny ve Vyhlášce k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhlášky) č. 441/2013 Sb.¹⁹

Kódy BPEJ oceňovaného pozemku o rozloze 5 743 m² jsou rozděleny následovně:

¹⁹ Vyhláška č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška)

- kód 5 11 10 – rozloha území 5 690 m²,
- kód 5 08 50 – rozloha území 53 m².

Oba kódy BPEJ spadají do klimatického regionu č. 5 – mírně teplý a vlhký region, kde průměrná roční teplota dosahuje na daném území 7 – 8 C° a průměrný úhrn srážek v dané lokalitě činí 550 – 650 mm.

Charakteristika půdy a oblasti dle BPEJ 5 11 10, kde se pozemek nachází

- na stupnici 0 – 100 je bodová výnosnost půdy vyjádřená hodnotou 67 (znamená středně produkční půdu),
- základní cena pozemků činí 12,37 Kč/m²,
- klimatický region: č. 5 – mírně teplý a vlhký region,
- hlavní půdní jednotka 11: hnědozem, hnědozem modální,
- jedná se o nevysychající půdu, která není vhodná k zalesnění a k výstavbě nádrží,
- sklonitost a expozice: 1 – mírný sklon, rovina,
- tato část pozemku má mírný sklon v rozmezí 3 – 7°, se všesměrnou expozicí,
- skeletovitosti a hloubka půdy: 0 – bezskeletovitá, půda hluboká,
- hloubka půdy je nad 60 cm a bez obsahu skeletu.

Charakteristika půdy a oblasti dle BPEJ 5 08 50, kde se pozemek nachází

- na stupnici 0 – 100 je bodová výnosnost půdy vyjádřená hodnotou 43 (znamená velmi málo produkční půdu),
- základní cena pozemků činí 8,35 Kč/m²,
- klimatický region: 5 – mírně teplý a vlhký region,
- hlavní půdní jednotka 08: černozem modální, hnědozem modální,
- jedná se o nevysychající půdu, která není vhodná k zalesnění a k výstavbě nádrží,
- sklonitost a expozice: 5 – střední sklon,
- tato část pozemku má střední sklon v rozmezí 7 – 12°, s orientací na sever, východ a západ,
- skeletovitosti a hloubka půdy: 0 – bezskeletovitá, půda hluboká,
- hloubka půdy je od 30 cm a s celkovým obsahem skeletu do 25%.

Pro ocenění zemědělského pozemku metodou BPEJ je potřeba znát přírážky a srážky, které upravují základní cenu pozemku. Tyto přírážky a srážky jsou uvedeny v příloze č. 5 Vyhlášky č. 441/2013, oceňovací vyhlášky. V našem případě bude uplatněna

přirážka 120%. Pozemek se totiž nachází na území obce, která má 10 000 – 25 000 obyvatel.

Tab. 3.7 – Výpočet administrativní ceny oceňované zemědělské půdy

Výměra zahrady	5743 m ²
Výměra dle BPEJ 5 11 10	5 690,00 m ²
Výměra dle BPEJ 5 08 50	53,00 m ²
Příloha č. 4:	
Základní cena pozemku dle BPEJ 5 11 10	12,37 Kč
Základní cena pozemku dle BPEJ 5 08 50	8,35 Kč
Příloha č. 5	
Přirážka (obec s počtem 10 – 25 tis. obyvatel)	120,00 %
Upravené ceny dle přílohy č. 5:	
Upravená základní cena pozemku dle BPEJ 5 11 10	14,84 Kč
Upravená základní cena pozemku dle BPEJ 5 08 50	10,02 Kč
Administrativní cena pozemku dle BPEJ 5 11 10	84 439,60 Kč
Administrativní cena pozemku dle BPEJ 5 08 50	531,06 Kč
Celková administrativní cena	84 970,66 Kč

Zdroj: vlastní

Administrativní cena oceňovaného zemědělského pozemku je zaokrouhleně 84 971 Kč. Kdyby se na daném pozemku nacházely stromy či jiný porost, využili bychom ke správnému výpočtu oceňovací vyhlášku č. 441/2013 Sb., podle které bychom vyčíslili konečnou hodnotu zemědělského pozemku. V našem případě jsou stromy, které lemují oceňovaný pozemek, až za jeho hranicí, a proto je výsledná administrativní cena 84 971 Kč.

$$AC = 84\,971 \text{ Kč.}$$

3.2 Ocenění stavebního pozemku

Oceňovaný stavební pozemek se nachází nedaleko již zmiňovaného pozemku zemědělského. Pro shrnutí se jedná o město Zábřeh nacházející se v Olomouckém kraji v okrese Šumperk. Pozemek leží na území městské části Skalička, která není úplně v centru města, ale je jeho okrajovou částí. Jedná se o pozemek, který má číslo parcely 3912/1. Jeho rozloha činí 45 499 m² a v budoucnu se na ní počítá s výstavbou okolo 50 rodinných domů. Námi zvolená část pozemku má rozlohu 936 m² (rozměry 24 m x 39 m)

a její vizualizaci můžeme vidět v Příloze č. 4. Již v této době byl zahájen odkup jednotlivých částí pozemku.

K naší části pozemku nejsou v současné době přivedeny žádné inženýrské sítě typu vodovod, kanalizace a elektřina. K pozemku jako celku vede místní asfaltová komunikace, ale k oceňované části cesta nevede žádná. V městské části Skalička funguje městská hromadná doprava, kterou lze cestovat do centra města. Nedaleko se nachází také vlakové nádraží. Oceňovaná parcela se vyskytuje na slunném místě a je vhodná pro rodiny s dětmi, protože se v okolí nacházejí louky a lesy, které tvoří krásnou přírodní krajinu.

3.2.1 Tržní ocenění stavebního pozemku

Pro určení tržní ceny stavebního pozemku bude použita metoda nepřímého porovnání a metoda třídy polohy.

a) Ocenění stavebního pozemku metodou nepřímého porovnání

Stejně jako u oceňování zemědělského pozemku metodou nepřímého porovnání, tak i u ocenění stavebního pozemku je potřeba nasbírat dostatečně mnoho srovnávacích pozemků obdobného typu, které byly obchodovány v nedávné době. Pozemky by měly mít podobné vlastnosti, které se pak přenesou na koeficienty K_1 a K_2 , díky kterým se bude upravovat cena nabízených stavebních pozemků.

Vyhotovená databáze, která je definovaná v tabulce (Tab. 3.8), je vyplněna nashromážděnými údaji, které byly převzaty z inzerátů realitních kanceláří. Vzorky stavebních pozemků jsou vybrány z blízkého okolí námi oceňovaného pozemku, avšak největší vzdálenost mezi oceňovaným pozemkem a pozemkem srovnávaným je přibližně 10 km. Stejně jako u databáze zemědělských pozemků je i v databázi stavebních pozemků popsána výměra pozemků a cena srovnávaných vzorků.

Tab. 3.8 – Přehled srovnávaných stavebních pozemků v okolí Zábřeha

Číslo pozemku	Lokalita pozemku	Výměra pozemku	Cena pozemku	Cena pozemku za m ²
1	Zábřeh	993 m ²	1 690 000 Kč	1 702 Kč
2	Zábřeh	1 171 m ²	1 405 200 Kč	1 200 Kč
3	Nemile	1 210 m ²	1 754 500 Kč	1 450 Kč
4	Postřelmov	929 m ²	563 000 Kč	606 Kč
5	Zvole	613 m ²	590 000 Kč	962 Kč
6	Hoštejn	947 m ²	381 000 Kč	401 Kč

Zdroj: vlastní

Jakmile je vytvořená databáze srovnatelných stavebních pozemků v okolí, přenesou se jejich vlastnosti do hodnototvorných koeficientů K_1 a K_2 . Obdobně jako u předešlého příkladu ocenění metodou nepřímého porovnání, tak i v tomto případě bude přiřazena hodnota větší než 1 porovnávacímu koeficientu, který nese lepší vlastnosti než náš oceňovaný pozemek. V opačném případě, když má pozemek horší vlastnost, bude koeficientu přiřazena hodnota menší než 1. Jestliže má srovnávací pozemek parametry stejné jako náš zvolený stavební pozemek, bude hodnota koeficientu rovna 1.

Koeficient K_1 (inženýrské sítě)

- jedná se o dílčí koeficient, podle kterého bude posuzováno, zda jsou na stavební pozemek přivedeny nějaké inženýrské sítě (inženýrskými sítěmi je myšlena kanalizace, vodovod a elektřina).

Tab. 3.9 – Hodnota koeficientu K_1

Přístup k inženýrským sítím	Velikost koeficientu K_1
Nepřístupné sítě	1,0
Přístupné sítě	1,1

Zdroj: vlastní

Koeficient K_2 (umístění)

- koeficient umístění upravuje cenu oceňovaného pozemku v ohledu na lokalizaci stavebního pozemku. Zda se pozemek nachází v centru města, či na jeho okraji nebo na území okolních vesnic.

Tab. 3.10 – Hodnota koeficientu K_2

Dostupnost k pozemku	Velikost koeficientu K_2
Centrum města	1,1
Předměstí	1,0
Okolní vesnice	0,9

Zdroj: vlastní

V následující tabulce (Tab. 3.11) jsou uvedeny ceny stavebních pozemků za m^2 , které jsou upravené na naši požadovanou rozlohu 936 m^2 . V dalším kroku jsou ceny nabízených pozemků zredukovány koeficientem 0,9, aby bylo možné se dostat blíže ke skutečným tržním cenám. Tyto upravené ceny se dále vydělí koeficientem odlišnosti, který je vyjádřen součinem koeficientů K_1 a K_2 .

Tab. 3.11 - Výpočet porovnávací hodnoty oceňovaného stavebního pozemku

č. p.	Cena za m^2	Upravená cena na 936 m^2	Redukce na 90%	Cena po redukci	K_1	K_2	Index odlišnosti	Cena odvozená
1	1 702 Kč/ m^2	1 593 072 Kč	0,9	1 433 765 Kč	1,1	1,1	1,21	1 184 930 Kč
2	1 200 Kč/ m^2	1 123 200 Kč	0,9	1 010 880 Kč	1,1	1,1	1,21	835 438 Kč
3	1 450 Kč/ m^2	1 357 200 Kč	0,9	1 221 480 Kč	1,0	1,0	1,0	1 221 480 Kč
4	606 Kč/ m^2	567 216 Kč	0,9	510 495 Kč	1,0	0,9	0,9	567 217 Kč
5	962 Kč/ m^2	900 432 Kč	0,9	810 389 Kč	1,1	0,9	0,99	818 575 Kč
6	401 Kč/ m^2	375 336 Kč	0,9	337 803 Kč	1,1	0,9	0,99	341 215 Kč
Průměrná cena								851 540 Kč

Zdroj: vlastní

V posledním kroku výpočtu vyškrtneme opět nejvyšší a nejnižší hodnotu ceny oceňovaného stavebního pozemku odvozenou ze srovnávacích pozemků v tabulce (Tab. 3.11) a určíme průměrnou cenu pozemku ve výši 851 540 Kč. Cena za 1 m^2 by se tedy měla pohybovat okolo 909,76 Kč/ m^2 . Cena požadovaná za daný stavební pozemek by neměla spadnout pod spodní hranici 567 217 Kč, ale v opačném případě by za ni nemělo být požadováno více než 1 184 930 Kč.

PH = 851 540 Kč.

b) Ocenění stavebního pozemku metodou třídy polohy

Aby byla uvedená oceňovací metoda třídy polohy stanovena správně, je nutné si předem vymezit, jaké bude budoucí využití oceňovaného pozemku. Námi oceňovaný stavební pozemek má výměru 936 m² (převedeno na rozměry 24 m x 36 m). Na tomto pozemku se do budoucna počítá s výstavbou dvoupodlažního rodinného domku, který bude mít sedlovou střechu se sklonem 30° a jeho podkroví bude nevyužívané. Půdorys domu bude mít rozměry 10 m x 10 m a jeho výška bude přibližně 7,4 m.

V následující tabulce (Tab. 3.12) je stavebnímu pozemku přiřazena řada klíčů polohy.

Tabulka 3.12 – Hodnoty klíčů polohy stavebního pozemku

Název klíče	Charakteristika	Přiřazená hodnota klíče
1. klíč – Všeobecná situace	stavební území okrajové části malých měst	2
2. klíč – Intenzita využití pozemku	rodinné domy s průměrným vybavením	3
3. klíč - Dopravní relace k velkoměstu	lepší obytná místa na předměstích s normální pěší dosažitelností k hromadnému dopravnímu prostředku, běžné silniční vybavení	3
4. klíč - Obytný sektor	běžné obytné domy, výhled do zeleně, individuálně udržované zahrady	3
5. klíč - Řemesla, průmysl administrativa, obchod	(není náš případ)	0
6. klíč - Povyšující faktory	(není náš případ)	0
7. klíč - Redukující faktory	(není náš případ)	0

Zdroj: BRADÁČ, Albert a kol. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s. r. o., 2016. 790 s. ISBN 978-80-7204-930-1.

Cílovou hodnotu třídy polohy oceňovaného stavebního pozemku určíme jako aritmetický průměr všech hodnot klíčů, které jsme oceňovanému pozemku přiřadili. V našem případě vyšla hodnota třída polohy 2,75. Podle výsledku třídy polohy určíme z tabulky (Tab. 3.13) procento daného pozemku z celé nemovitosti. Za podmínky, že nám vyšla třída polohy 2,75, bude činit podíl hodnoty pozemku 1,8% z celé nemovitosti.

Tabulka 3.13 – Podíl ceny pozemku z celkové ceny nemovitostí

Třída polohy	1	2	3	4	5	6	7	8
Provozní, města nad 100 tis. Obyvatel (A)	5,0	6,5	9,0	13,0	17,5	23,0	30,0	38,0
Provozní, města do 100 tis. Obyvatel (B)	4,0	5,2	7,2	10,4	14,0	18,4	24,0	30,4
Provozní objekty, ostatní obce (C)	2,5	3,3	4,5	6,5	8,8	11,5	15,0	19,0
Obytné, regulované nájemné, bez provozních prostor (D)	1,0	1,3	1,8	2,6	3,5	4,6	6,0	7,6

Zdroj: BRADÁČ, Albert a kol. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s. r. o., 2016. 790 s. ISBN 978-80-7204-930-1.

Jak bylo již dříve zmíněno, na oceňovaném stavebním pozemku bude vystaven rodinný dům o daných rozměrech. Obestavěný prostor tedy bude vycházet asi 740 m³. Základní cena 1 m obestavěného prostoru je 1975 Kč/m³. Tato cena se však musí upravit koeficientem 2,0, protože dochází k neustálému růstu cen stavebních prací a materiálů. Reprodukční cenu postavené stavby na pozemku určíme vynásobením obestavěného prostoru s upravenou základní cenou. Cena bude činit asi 2 923 000 Kč.

Vzorec pro výpočet ceny pozemku pomocí metody třídy polohy lze obecně zapsat

$$CP = RC \cdot \frac{PP\%}{100\% - PP\%}, \quad (3.1)$$

kde představuje

CP cenu pozemku,

RC reprodukční cenu stavby, která je na pozemku vybudovaná,

PP..... podíl procent z ceny pozemku, který je určený podle třídy polohy.

Dosadíme-li námi zjištěné údaje do obecného vzorce (3.1), potom nám cena pozemku vyjde

$$CP = 2\,923\,000 \cdot \frac{1,8\%}{100\% - 1,8\%}$$

CP = 53 578,41 Kč, zaokrouhleně 53 579 Kč.

Je nutné ale podotknout, že výsledná cena 53 579 Kč je cenou zastavěné plochy pozemku, která tvoří 100 m². Tudíž vychází cena za m² okolo 535,79 Kč. Zbývající část pozemku by pak měla být vyčíslena jinou metodou ocenění.

3.2.2 Administrativní ocenění stavebního pozemku

Jelikož není námi oceňovaný pozemek zanesen v cenové mapě stavebních pozemků, bude při jeho ocenění použita metoda ocenění dle Vyhlášky č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhlášky, která je provedením zákona o oceňování majetku. Základní ceny jsou stanoveny v této vyhlášce stejně jako obecný vzorec, ze kterého budeme vycházet.

Obecný vzorec

$$ZC = ZC_V \cdot O_1 \cdot O_2 \cdot O_3 \cdot O_4 \cdot O_5 \cdot O_6, \quad (3.2)$$

kde představuje

ZC základní cena stavebního pozemku v Kč za m²,

ZC_V základní cena ZC stavebního pozemku v Kč za m²,

O_1 hodnota kvalitativního pásma znaku velikosti obce, ve které se stavební pozemek nachází,

O_2 hodnota kvalitativního pásma znaku hospodářsko-správního významu obce, ve které se stavební pozemek nachází,

O_3 hodnota kvalitativního pásma znaku polohy obce, ve které se stavební pozemek nachází,

O_4 hodnota kvalitativního pásma znaku technické infrastruktury v obci, ve které se stavební pozemek nachází,

O_5 hodnota kvalitativního pásma znaku dopravní obslužnosti obce, ve které se stavební pozemek nachází,

O_6 hodnota kvalitativního pásma znaku občanské vybavenosti v obci, ve které se stavební pozemek nachází.²⁰

Hodnoty uvedených základů obecného vzorce jsou zaneseny v příloze č. 2 uváděné oceňovací vyhlášky.

Základní cena uváděná v příloze oceňovací vyhlášky činí v okrese Šumperk 1 316 Kč/m². Tuto základní cenu dále upravíme o hodnoty uváděné v příloze této

²⁰ Vyhláška č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška)

vyhlášky určenými ukazateli O_1 až O_6 . Uvedené hodnoty jsou zaneseny v tabulce č. 2 Vyhlášky č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhlášky.

Tyto hodnoty zaneseme do vzorce (3.2)

$$ZC = 1316 \cdot 0,95 \cdot 0,85 \cdot 1,0 \cdot 1,0 \cdot 1,0 \cdot 1,0$$

$$ZC = 1062,67 \text{ Kč/m}^2.$$

Abychom docílili cílové administrativní ceny stavebního pozemku, je nutné vynásobit základní cenu stavebního pozemku výměrou oceňovaného pozemku.

$$AC = 1062,67 \cdot 936$$

$$AC = 994\,659,12 \text{ Kč, zaokrouhleně } 994\,660 \text{ Kč.}$$

3.3 Ocenění zahrady

Pro účely ocenění zahrady byla vybrána zahrada v zahrádkářské osadě ve městě Zábřeh, ve kterém se nacházejí i ostatní typy pozemků. Stejně jako oceňovaný stavební pozemek, tak i zmiňovaná zahrada se nachází v městské části Skalička. Pozemek má číslo parcely 3597/3. Je to menší zahrádka o rozloze 303 m^2 , která je ze všech stran oplocena. Na pozemku je postavená chatka, která má půdorys o výměře 21 m^2 a v katastru nemovitostí je evidovaná jako stavba pro rodinnou rekreaci. Tato chatka je přibližně oceněna na 150 000 Kč. Na pozemek jsou přivedeny inženýrské sítě a vede k němu nezpevněná cesta, která je společná pro všechny majitele okolních pozemků. Pozemek je vhodný pro pěstování zeleniny a ovoce - nachází se na něm několik ovocných stromů. Vhodná oblast pro relaxaci a odpočinek.

3.3.1 Tržní ocenění zahrady

Zmiňovaná zahrada nacházející se v zahrádkářské osadě bude oceněna metodou nepřímého porovnání a metodou věčné renty, pro zjištění její tržní hodnoty.

a) Ocenění zahrady metodou přímého porovnání

Tab. 3.14 - Přehled srovnávaných zahrad v zahrádkářských osadách na Šumpersku

Číslo pozemku	Lokalita pozemku	Vybavení	Výměra pozemku	Cena pozemku	Cena pozemku za m ²
1	Zábřeh	bez chatky bez IS	201 m ²	50 000 Kč	248,00 Kč
2	Jestřebí	bez chatky + IS	453 m ²	134 000 Kč	295,81 Kč
3	Šumperk	s chatkou + IS	177 m ²	95 000 Kč	536,72 Kč
4	Šumperk	s chatkou bez IS	151 m ²	60 000Kč	397,35 Kč
5	Šumperk	s chatkou + IS	200 m ²	69 000 Kč	345,00 Kč

Zdroj: vlastní

Po vytvoření tabulky (Tab. 3.14), která nese údaje o srovnávaných cenách a výměrách zahrad v okolí Zábřeha, je nutné si stanovit porovnávací koeficienty K_1 a K_2 , podle kterých bude každá srovnávaná zahrada porovnávaná s naší zahradou k ocenění. Při stanovení koeficientů bude přihlíženo k lokalitě, ve které se pozemek nachází a k vybavenosti zahrady.

Koeficient K_1 (umístění)

- jedná se o dílčí koeficient, podle kterého bude posuzováno, v jaké lokalitě se zahrady nacházejí. Zahrady mohou být v okrajových vesnicích, na předměstí měst nebo přímo v centru města.

Tab. 3.15 – Hodnota koeficientu K_1

Umístění	Velikost koeficientu K_1
Okolní vesnice	0,9
Předměstí města	1,0
Centrum města	1,1

Zdroj: vlastní

Koeficient K_2 (inženýrské sítě a chatka)

- koeficient K_2 upravuje cenu z pohledu vybavenosti pozemku. Bude podle něj posuzováno, zda-li jsou k zahradě přivedeny inženýrské sítě a jestli je součástí pozemku rekreační chatka.

Tab. 3.16 – Hodnota koeficientu K_2

Inženýrské sítě a chatka	Velikost koeficientu K_1
Bez inženýrských sítí a chatky	0,8
Bud' chatka, nebo inženýrské sítě	0,9
S inženýrskými sítěmi a chatkou	1,0

Zdroj: vlastní

Hodnoty koeficientů, které jsou vyjádřeny číselnými údaji, jsou poté zaneseny do následující tabulky (Tab. 3.17). Dále jsou v tabulce uvedeny ceny zahrad za m^2 , které jsou dále upraveny na naši požadovanou rozlohu $303 m^2$. Dalším krokem je redukce ceny koeficientem 0,9, abychom se blíže dostali ke skutečným tržním cenám. Vytyčeným koeficientem odlišnosti, který je součinem koeficientů K_1 a K_2 , poté vydělíme zredukovanou cenu.

Tab. 3.17 - Výpočet porovnávací hodnoty oceňované zahrady

č.	Cena za m^2	Upravená cena na $303 m^2$	Redukce na 90%	Cena po redukci	K_1	K_2	Index odlišnosti	Cena odvozená
1	248,00 Kč/ m^2	75 144 Kč	0,9	67 630 Kč	1,0	0,8	0,8	84 536 Kč
2	295,81 Kč/ m^2	89 630 Kč	0,9	80 667 Kč	0,9	0,9	0,64	126 042 Kč
3	536,72 Kč/ m^2	162 626 Kč	0,9	130 101 Kč	1,1	1,0	1,1	118 274 Kč
4	397,35 Kč/ m^2	120 397 Kč	0,9	108 357 Kč	1,0	0,9	0,9	120 397 Kč
5	345,00 Kč/ m^2	104 535 Kč	0,9	94 082 Kč	1,0	1,0	1,0	94 082 Kč
Průměrná cena								110 918 Kč

Zdroj: vlastní

Jakmile vyškrtáme nejvyšší a nejnižší hodnotu ceny oceňované zahrady, vyčíslíme aritmetický průměr z cen zbylých. Průměrná cena pozemku vyšla v tomto případě 110 918 Kč. Musíme brát ale v potaz, jaké rekreační chatky se na pozemku nacházejí. Naše oceňovaná zahrada zahrnuje chatku ve velmi dobrém stavu, naproti tomu srovnávané zahrady mohou mít chatky menší rozlohy nebo chatky v horším stavu.

PH = 110 918 Kč.

b) Ocenění zahrady výnosovou metodou

Pro oceňování zahrady výnosovým způsobem se nejlépe hodí metoda věčné renty. Její základní vzorec (2.1) jsme již aplikovali při výpočtu výnosové hodnoty u zemědělského pozemku. I zde bude nutné předpokládat, že bude dosahováno výnosu na nekonečně dlouhou dobu. Primárním výnosem bude nájemné, které je odvozeno z tabulky (Tab. 3.18), kde jsou zaneseny ceny pronájmů zahrad za rok.

Tab. 3.18 – Databáze cen za pronájmy zahrad v okolí Zábřeha

Výměra zahrady	Cena pronájmu za rok	Cena za m ² za rok
142 m ²	450 Kč/rok	3,17 Kč/rok
358 m ²	1 100 Kč/rok	3,07 Kč/rok
824 m ²	3 300 Kč/rok	4,00 Kč/rok
Průměrná cena za m ² za rok		3,41 Kč/rok

Zdroj: vlastní

Námi oceňovaná zahrada má rozlohu 303 m². Vynásobením výměry pozemku a průměrné ceny za m² za rok získáme roční výnosy, které plynou z pronájmu zahrady.

$RV = 1\,033,23 \text{ Kč}$, zaokrouhleně 1 050 Kč za nájemné za rok.

Daň z nemovitého majetku, kterou vypočítáme pomocí Vyhlášky 298/2014 Sb., o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků, zařadíme mezi náklady. Katastrální území pod názvem Zábřeh na Moravě má průměrnou základní cenu 8,02 Kč/m. Sazba daně z nemovitého majetku pro zahradu činí 0,75 %.

Daň z nemovitého majetku vypočítáme vynásobením základní ceny za metr výměrou pozemku. To celé se násobí sazbou daně z nemovitého majetku.

$$\text{Daň} = (8,02 \cdot 303) \cdot 0,75\%$$

$$\text{Daň} = 18,23 \text{ Kč zaokrouhleně } 19 \text{ Kč.}$$

$$RN = 19 \text{ Kč.}$$

Z výše uvedených údajů můžeme vypočítat čistý roční výnos, který se pak dosadí do vzorce pro metodu věčné renty (2.1).

Míra kapitalizace byla v tomto případě vyčíslena na 2,5%.

$$VH = \frac{1050 - 19}{0,025}$$

VH = 41 240 Kč.

3.3.2 Administrativní ocenění zahrady

Pro určení administrativní ceny oceňované zahrady bude použita metoda BPEJ. Pro správné určení ceny bude ohodnocen i rostlinný porost na území zahrady.

a) Ocenění zahrady metodou BPEJ

Území oceňované zahrady je definováno jedním kódem BPEJ – 5 32 11. Pozemek spadá dle bonitovaných půdně ekologických jednotek do 4. třídy ochrany zemědělského půdního fondu dle Vyhlášky o stanovení tříd ochrany č. 48/2011 Sb. Aktuální základní cena je stanovena Vyhláškou č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhláškou.²¹ Základní cena pozemků činí 5,75 Kč/m². Na stupnici 0 – 100 je bodová výnosnost půdy vyjádřená hodnotou 37 (znamená velmi málo produkční půdu).

Charakteristika kódu BPEJ 5 32 11

- pozemek spadá do klimatického regionu č. 5 – mírně teplý a vlhký region, kde průměrná roční teplota dosahuje na daném území 7 – 8 C° a průměrný úhrn srážek v dané lokalitě činí 550 – 650 mm,
- hlavní půdní jednotka 52: kambizemě, substrát žuly,
- jedná se o nevysychající půdu, která není vhodná k zalesnění a k výstavbě nádrží,
- sklonitost a expozice: 1 – mírný sklon, rovina,
- tato část pozemku má mírný sklon v rozmezí 3 – 7°, se všesměrnou expozicí,
- skeletovitosti a hloubka půdy: 1 – bezskeletovitá, středně hluboká,
- hloubka půdy je od 30 cm a s celkovým obsahem skeletu do 25%.

Pro ocenění zahrady metodou BPEJ je potřeba znát přírážky a srážky, které upravují základní cenu pozemku. Tyto přírážky a srážky jsou uvedeny v příloze č. 5 Vyhlášky 441/2013 Sb., oceňovací vyhlášky. V našem případě bude uplatněna přírážka 120%. Pozemek se totiž nachází na území obce, která má 10 000 – 25 000 obyvatel.

²¹ Bonitovaná půdně ekologická jednotka. BPEJ. [online]. 2019. [cit. 2. 5. 2019]. Dostupné z: <https://bpej.vumop.cz/>

Tab. 3.19 – Výpočet administrativní ceny oceňované zahrady

Výměra zahrady	303,00 m ²
Základní cena pozemku dle přílohy č. 4	5,75 Kč
Přirážky dle přílohy č. 5	120,00 %
Upravená cena dle přílohy č. 5	6,90 Kč
Administrativní cena	2 090,70 Kč

Zdroj: vlastní

Abychom dospěli k finální administrativní ceně oceňované zahrady, je potřeba přiřadit cenu rostlinám, které na zahradě rostou. V následující tabulce (Tab. 3.20) je zanesena databáze veškerého porostu, který se na oceňované zahradě nachází. Ceny, které jsou přiřazeny všem rostlinám, vychází z příloh č. 36 a 39 vyhlášky č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhlášky.

Tab. 3.20 – Databáze rostlin vyskytujících se na oceňované zahradě

Položka číslo:	Příloha č. 36 Druh rostliny	Věk	Množství	Jednotková cena	Celková cena
21	jabloň - nízkokmen na středně vzrůstné podnoži	5 let	2 ks	285 Kč	1 600 Kč
		11 let	2 ks	545 Kč	
26	třešeň - nízkokmen	15 let	1 ks	1 176 Kč	1 176 Kč
34	rybíz červený – všechny pěstitelské tvary	5 let	2 ks	72 Kč	144 Kč
Položka číslo:	Příloha č. 39 Druh rostliny	Věk	Množství	Jednotková cena	Celková cena
25	trávník okrasný (parterový)	3 roky a více	150 m ²	210 Kč	31 500 Kč
33	živé ploty výšky nad 0,5 m z jehličnatých dřevin (2 - 2,5 ks/m)	8 let	2 m	1240 Kč	2480 Kč
Cena celkem					36 900 Kč

Zdroj: vlastní

Vyčíslená cena rostlin, které rostou na oceňovaném pozemku je okolo 36 900 Kč. Při sečtení této hodnoty s předešlým výpočtem administrativní ceny podle metody BPEJ, je výsledná administrativní cena 38 990,70 Kč, po zaokrouhlení 38 991 Kč.

K celkové ceně pozemku nesmíme zapomenout přičíst zahradní chatku, která je nedílnou součástí pozemku.

$$AC = 188\,991 \text{ Kč.}$$

4 Interpretace výsledků a zhodnocení

Pro účely oceňování byly použity tři typy pozemků. Nejdříve byl oceněný zemědělský pozemek, následoval pozemek stavební a posledním typem pozemku byla zahrada, která se nachází v zahrádkářské osadě. Tato osada se nachází v městské části Skalička, ve které je evidován i oceňovaný stavební pozemek. Zemědělská půda se nachází v Ráječku, který je další městskou částí města Zábřeha. Tyto tři vybrané typy pozemku nejsou ničím výjimečné a jsou reálně a běžně nabízeny k prodeji a kupovány různými subjekty.

Na všechny pozemky byly aplikovány tržní a administrativní způsoby oceňování, díky kterým byla vyčíslena tržní a administrativní hodnota věci. Pro účel zjištění tržní ceny byl zvolen porovnávací a výnosový přístup ocenění pozemku. Administrativní ceny pozemků byly počítány podle zákonů a vyhlášek.

Při používání porovnávacího přístupu oceňování bylo velmi obtížné získat dostatečné množství srovnávacích nemovitostí, které byly v nedávné době obchodovány, nebo které byly nabízeny realitními kanceláři k prodeji. Kvůli omezenosti informací nebylo možné si stanovit větší množství porovnávacích koeficientů, díky kterým by se dala cena pozemků upravovat. Velmi důležitou roli hrála cena nabízených pozemků, protože byla jedním z kritérií správného použití porovnávacího přístupu. Avšak ideálnější by bylo zjištění ceny realizované při uzavření obchodu, cena uvedená v kupní smlouvě.

4.1 Zemědělský pozemek

Zemědělský pozemek byl oceněn třemi různými metodami ocenění nemovitého majetku. Jeho tržní cena byla zjištěna pomocí metody nepřímého porovnávání a výnosové metody věčné renty. Administrativní cenu orné půdy jsme vyjádřili pomocí metody BPEJ, která vycházela z Vyhlášky č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhlášky a Vyhlášky č. 48/2011 Sb., o stanovení tříd ochrany. Hodnoty, které vyšly v důsledku oceňování těchto metod, jsou zaneseny v tabulce (Tab. 4.1).

Tab. 4.1 – Ceny zemědělského pozemku určené pomocí vybraných metod

Typ ocenění	Použitá metoda	Celková cena v Kč	Cena za m ² v Kč
Tržní	Nepřímé porovnání	157 228 Kč	27,38 Kč/m ²
	Věčná renta	110 152 Kč	19,18 Kč/m ²
Administrativní	BPEJ	84 971 Kč	14,80 Kč/m ²

Zdroj: vlastní

4.1.1 Zhodnocení metody nepřímého porovnání

Před aplikováním metody bylo nutné vytvořit potřebnou databázi srovnatelných pozemků. Vzorky byly vybrány ze všech okresů Olomouckého kraje. Pomocí realitních kanceláří byly zjištěny jejich nabídkové ceny. Hodnota oceňovaného pozemku zjištěná prostřednictvím nepřímé metody porovnávání činí 157 228 Kč, čili 28,38 Kč/m².

Výhodou této metody je aktuálnost cen. Díky srovnávání pozemků v daném kraji lze určit velmi přesně její aktuální hodnotu, která odpovídá všem parametrům. Tato cena by se měla přiblížit ceně, za kterou bude pozemek reálně nabízen k prodeji. Nevýhodou však může být špatně vytyčená databáze srovnávaných nemovitostí nebo náročné shromažďování potřebných informací.

4.1.2 Zhodnocení metody věčné renty

Potřebnými vstupními informacemi pro aplikaci výnosového přístupu pomocí metody věčné renty byly dosahované výnosy z produkce zemědělského pozemku. Na zemědělském pozemku byla pěstována pšenice, která byla prodávána za 4 200 Kč/t. Mezi podstatné výnosy patřily také poskytované dotace. Nákladem v tomto případě byla cena osiva, hnojiva, práce a v neposlední řadě uváděná daň z nemovitosti. Jelikož se jednalo o podnikání, byla zvolena kapitalizační míra 8%. Cena oceňované zemědělské půdy byla vyčíslena na 110 152 Kč, což je 19,18 Kč/m².

Při této metodě je důležité správné vyčíslení zmiňovaných nákladů a výnosů a určení kapitalizační míry, která může zásadně ovlivnit výslednou částku.

4.1.3 Zhodnocení metody BPEJ

Metoda BPEJ byla třetí použitou metodou pro ocenění zemědělského pozemku. Díky této metodě byla určena administrativní cena nemovitosti. Při určení základní ceny pozemku za metr byl použit přírážkový koeficient 1,2. Koeficient odkazoval na umístění pozemku v obci, která má 10 000 – 25 000 obyvatel. Cena pozemku díky této metodě byla vyčíslena na 84 971 Kč (14,80 Kč/m²).

Nedostatky, které vyplynuly z administrativního ocenění zemědělského pozemku, by se daly řešit úpravou cen bonitovaných půdně ekologických jednotek podle aktuálních tržních cen nabízených u srovnatelných pozemků.

4.2 Stavební pozemek

Pro účely ocenění stavebního pozemku byly využity taktéž tři metody ocenění nemovitého majetku. První metoda, která zjistila tržní cenu oceňovaného pozemku, byla metoda nepřímého porovnání, stejně jako v předchozím případě. Druhou aplikovanou metodou zjišťující tržní hodnotu věci byla metoda třídy polohy, která vycházela z hodnot řady klíčů polohy a také z předpokladu, že na stavebním pozemku bude vystavěn rodinný domek. Stavební pozemek byl také oceněn administrativně pomocí Vyhlášky č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhlášky. Hodnoty, které vyšly v důsledku oceňování těchto metod, jsou zaneseny v tabulce (Tab. 4.2).

Tab. 4.2 - Ceny stavebního pozemku určené pomocí vybraných metod

Typ ocenění	Použitá metoda	Celková cena v Kč	Cena za m ² v Kč
Tržní	Nepřímé porovnání	851 540 Kč	909,76 Kč/m ²
	Třída polohy	53 579 Kč	535,79 Kč/m ²
Administrativní	Oceňovací vyhláška	994 660 Kč	1 062,67 Kč/m ²

Zdroj: vlastní

4.2.1 Zhodnocení metody nepřímého porovnání

Stejně jako u zemědělské půdy, tak i u stavebního pozemku bylo potřebné vytvořit soubor srovnatelných pozemků nabízených v okolí města Zábřeha. Ceny nabízených stavební pozemků byly získány prostřednictvím realitních kanceláří. Hodnota oceňovaného stavebního pozemku pomocí nepřímého porovnání byla vyčíslena na 851 540 Kč (909,76 Kč/m²).

Ceny stavebních pozemků na Šumpersku dosahují celkem vysokých částek. Díky této metodě byla vyčíslena hodnota pozemku v aktuálních cenách. Oceňovaný pozemek by tedy měl být reálně nabízen za tuto uvedenou částku. Mezi nevýhody ale patří špatně stanovená databáze nebo špatně určené koeficienty odlišnosti.

4.2.2 Zhodnocení metody třídy polohy

Tržní cena stavebního pozemku byla určena ještě metodou třídy polohy. Tato metoda spočívala v přiřazení klíčů polohy pozemkům v různých parametrech posuzování. Bylo taktéž předpokladem, že na pozemku bude v budoucnu postaven rodinný dům, kterému byla přiřazena peněžní hodnota za obestavěný prostor. Výsledná hodnota třídy polohy pro oceňovaný stavební pozemek byla 2,75, z čehož vyplývalo, že podíl hodnoty pozemku

celkové hodnoty nemovitosti byl 1,8%. Dle metody třídy polohy byla zjištěna reprodukční cena stavby, která vyšla 2 923 000 Kč. Cena pozemku pak byla vyčíslena na 53 579 Kč (535,79 Kč/m²). Tato cena je ale jen cenou zastavěné plochy. Zbývající část o rozloze 836 m² by musela být dopočítána jinou metodou ocenění pozemku.

Nevýhodou této metody je, že není příliš vhodná pro oceňování stavebních pozemků, které se nacházejí v nepříliš hustě zastavěných oblastech. Metoda třídy polohy se doporučuje pro oceňování stavebních pozemků, které jsou v centrech měst. V okolí postavených budov se totiž nenachází moc okolního prostoru k ocenění.

4.2.3 Zhodnocení ocenění dle vyhlášky

Administrativní cena určená u stavebního pozemku byla vyčíslena pomocí Vyhlášky č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhlášky. V této vyhlášce jsou určeny hodnoty kvalitativního pásma znaku, které byly přiřazeny k parametrům oceňovaného pozemku. Prostřednictvím vyhlášky byla určena cena stavebního pozemku administrativním způsobem na 994 660 Kč (1 062,67 Kč/m²).

Ve vyhlášce je podrobně popsán postup při oceňování stavebního pozemku, což lze zařadit mezi výhody. Musí se ale postupovat velmi pečlivě při přiřazování hodnot, aby nedošlo k mylnému vyčíslení ceny.

4.3 Zahrada

Zahrada nacházející se v zahrádkářské osadě byla posledním typem pozemku, který se v práci oceňoval. Pro formulování její tržní ceny byla rovněž použita metoda nepřímého porovnání, která vycházela z databáze vytvořené srovnatelnými zahradami, které byly nabízeny na Šumpersku. Metoda věčné renty pak byla druhým způsobem, jakým jsme dosáhli vyčíslení tržní ceny pozemku. Pro účely zjištění administrativní ceny zahrady byla použita metoda BPEJ, stejně jako u zemědělského pozemku. Při této metodě ale došlo ještě k ohodnocení porostu, který na oceňované zahradě roste a přičtení odhadnuté ceny chatky, která je na zahradě postavena. Hodnoty, které vyšly v důsledku oceňování těchto metod, jsou zaneseny v tabulce (Tab. 4.3).

Tab. 4.3 - Ceny zahrady určené pomocí vybraných metod

Typ ocenění	Použitá metoda	Celková cena v Kč	Cena za m ² v Kč
Tržní	Nepřímé porovnání	110 918 Kč	366,07 Kč/m ²
	Věčná renta	41 240 Kč	136,11 Kč/m ²
Administrativní	BPEJ	188 991 Kč	623,73 Kč/m ²

Zdroj: vlastní

4.3.1 Zhodnocení metody nepřímého porovnání

I třetí typ pozemku byl oceněn porovnávacím přístupem ocenění. Stejně jako v předchozích případech byla vytvořena databáze, která zahrnovala informace o nabízených zahradách v zahrádkářských osadách. Nebyly však posuzovány zahrady jen v okolí Zábřeha. Při sestavování souboru vzorků došlo k nedostatečnému množství nashromážděných srovnatelných zahrad v okolí, a tak byly využity pro tyto účely i zahrady, které byly nabízeny Šumperku. Cena zahrady v zahrádkářské osadě na Skaličce byla vyčíslena na 110 918 Kč (366,07 Kč/m²) při použití nepřímé porovnávací metody.

K výsledné ceně zahrady je ale nutné přičíst vyšší cenu za chatku, která se na pozemku nachází. Na oceňované zahradě je chatka, která je ve velmi dobrém stavu, oproti porovnávaným zahradám.

Stejně jako v předešlých případech je výhodou této metody aktuálnost cen. Mezi nevýhody můžeme zařadit špatně dosažitelné vzorky porovnávání, protože se v dnešní době moc zahrádek podobného typu v okolí Zábřeha nenabízí.

4.3.2 Zhodnocení metody věčné renty

Věčná renta v tomto případě byla použita za předpokladu, že oceňovaná zahrada sloužila k účelu pronajímání. Mezi výnosy byl zařazen pronájem, který byl odvozen z nabídkových cen pronájmů zahrad v okolí Zábřeha a Šumperka. Jako náklad byla zvolena daň z nemovitosti. Důležitým faktorem byla určená míra kapitalizace, která činila v tomto případě 2,5%. Výnosová hodnota při použití metody věčné renty činila 41 240 Kč (136,11 Kč/m²).

Při této metodě je důležité mít zajištěn výnos po nekonečně dlouhou dobu. Pokud by této podmínce nebylo vyhověno, musela by být použita metoda dočasné renty. Je zásadní si zvolit správně ceny výnosů a nákladů. I správně zvolená míra kapitalizace nám zaručí správnost výsledku.

4.3.3 Zhodnocení metody BPEJ

Třetí aplikovanou metodou ocenění zahrady byla metoda BPEJ. Prostřednictvím této metody byla určena administrativní cena pozemku. Stejně jako u zemědělského pozemku, tak i u zahrady byla základní cena za metr upravena koeficientem 1,2. Koeficient taktéž odkazoval na umístění pozemku v obci, která má 10 000 – 25 000 obyvatel. Zjištěná cena pozemku v tomto případě činila 188 991 Kč (623,73 Kč/m²). Dle metody BPEJ byla cena půdy vyčíslena na 2 090,70 Kč. Porost, který na zahradě roste, byl ohodnocen na 36 900 Kč. K součtu těchto cen byla přidána cena chatky ve výši 150 000 Kč, která je na zahradě postavena.

K nevýhodě této metody řadíme neaktuálnost cena oproti metodám používaným při tržním oceňování.

5 Závěr

Cílem této bakalářské práce bylo obeznámení se s pojmy, které jsou základem pro oceňování nemovitostí, v našem případě pozemků. V práci bylo vysvětleno, jakými způsoby se dají zjistit ceny tržní a ceny administrativní pozemků. Jsou zde popsány dvě osoby (znalec a odhadce) díky kterým se dá zprostředkovaně ohodnotit oceňovaná nemovitost. Dále jsou v práci definovány různé typy pozemků od lesa, zemědělské půdy, stavebního pozemku až po pozemky, které patří do kategorie vodní nádrže a vodní toky. První část práce popisuje vybrané přístupy oceňování nemovitého majetku, kterými jsou výnosový přístup, nákladový přístup a přístup porovnávací. Všechny tyto přístupy mají své metody, díky kterým může člověk individuálně, anebo zprostředkovaně oceňovat vybrané nemovitosti. I tyto metody popisuje teoretická část práce. V neposlední řadě je zde uvedeno několik základních informací o Katastru nemovitostí České republiky a také jeho účely, pro které byl zřízen. Teoretická část taktéž popisuje problematiku poskytování dotací, které jsou zemědělcům poskytovány prostřednictvím Státního zemědělského intervenčního fondu.

V praktické části bakalářské práce pak byly použity tři typy pozemků, které se oceňovaly na základě předem stanovených metod oceňování nemovitých věcí. Byl vybrán zemědělský pozemek, stavební pozemek a zahrada nacházející se v zahrádkářské kolonii. U všech třech typů pozemku byla vyčíslena tržní a administrativní cena. Každý pozemek byl oceněn porovnávacím přístupem. Pro účely tohoto přístupu ocenění byla použita metoda nepřímého porovnávání, která vycházela s nashromáždění dostatečného množství srovnávaných stejných typů obchodovaných pozemků. Dále pak byl zemědělský pozemek a zahrada oceněn výnosovým přístupem pomocí metody věčné renty, u které se předpokládalo, že výnos z pozemků bude dosahován po nekonečně dlouhou dobu. Kdyby této podmínce nebylo vyhověno, musela by být použita metoda dočasné renty. Jako výnosy byly u zemědělského pozemku využity výdělky ze zemědělské produkce a dotace. U zahrádky pak bylo za výnos považováno nájemné. Druhou metodou pro zjištění tržní ceny stavebního pozemku byla metoda třídy polohy, která vycházela z určení aritmetického průměru hodnot klíčů polohy, které byly oceňovanému stavebnímu pozemku na základě jeho charakteristiky přiděleny. Dále se pak bralo v úvahu, že na stavebním pozemku bude v budoucnu vystavěn rodinný domek. Administrativní cena zmíněných pozemků byla zjištěna taktéž různými metodami.

U zemědělského pozemku a zahrady byla použita metoda BPEJ. U zahrady se k této metodě ještě připočítala hodnota porostu, kterým zahrada disponuje. Všechny trávnick, keře a všechny stromy byly ohodnoceny podle vyhlášky. U stavebního pozemku byla administrativní cena zjištěna taktéž podle Vyhlášky č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhlášky.

Při pohledu na dosažené výsledky je zřejmé, že každou aplikovanou metodou jsme došli k jinému výsledku. Trh s nemovitostmi, čili i zmiňovanými pozemky, je v ustavičném pohybu, a proto se nabízené a poptávané ceny neustále mění. I výše dotací je v nepřetržitém projednávání. Díky zmiňovaným dotacím by mohlo dojít k redukci rozdílu mezi tržní a administrativní cenou. Není také vyloučeno, že v budoucnosti budou nalezeny další metody oceňování nemovitých věcí, protože je lidstvo velmi kreativní.

Závěrem bych chtěla dodat, že vědní disciplína zvaná „oceňování nemovitého majetku“ je velmi prospěšná pro každého z nás. Dodá člověku širší rozhled a obohatí ho o životní zkušenosti, které během svého života nejednou použije. Věřím, že získané poznatky mi budou kladným přínosem.

Seznam použité literatury

Odborná literatura

- [1] BRADÁČ, Albert a kol. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s. r. o., 2016. 790 s. ISBN 978-80-7204-930-1.
- [2] BRADÁČ A., J. FIALA a V. HLAVINKOVÁ. *Nemovitosti – oceňování a právní vztahy*. 4. přeprac. a dop. vyd. Praha: Linde, 2007, 740 s. ISBN 978-80-7201-679-2.
- [3] DUŠEK, David. *Základy oceňování nemovitých věcí*. Praha: Nakladatelství Oeconomica, Vysoká škola ekonomická v Praze, 2015. 155 s. ISBN 978-80-245-2110-7.
- [4] HEŘMAN, Jan. *Oceňování nemovitostí*. Praha: Nakladatelství Oeconomica, Vysoká škola ekonomická v Praze, 2005. 174 s. ISBN 80-245-0947-4.
- [5] KOUŘILOVÁ, J., J. PŠENČÍK a D. KOPTA. *Dotace v zemědělství*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s. r. o., 2009. 106 s. ISBN 978-80-7204-637-9.
- [6] KUBA, Bohumil a Květa OLIVOVÁ. *Katastr nemovitostí české republiky*. 9. akt. vyd. Praha: Linde a. s., 2005. 469 s. ISBN 80-7201-545-1.
- [7] ORT P., *Oceňování nemovitostí – moderní metody a přístupy*. Praha: Leges, s. r. o., 2013. 176 s. ISBN 978-80-87212-77-9.
- [8] SHAPIRO, E., D.MACMIN and G. SAMS. *Modern Methods of Valuation*. 11th ed. New York: Routledge, 2013. ISBN: 978-0-08-097116-2.
- [9] ŽÍTEK, Vladimír. *Oceňování nemovitostí a přírodních zdrojů*. Distanč. studij. opora Brno, Masarykova univerzita v Brně, 2005. 120 s. ISBN 80-210-3653-2.

Legislativa

- [10] Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů
- [11] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů
- [12] Zákon č. 256/2000 Sb., o Státním zemědělském intervenčním fondu
- [13] Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí České republiky
- [14] Vyhláška č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška)
- [15] Vyhláška č. 298/2014 Sb., o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků

Další zdroje

Internetové stránky

- [16] Státní zemědělský intervenční fond. SZIF. [online]. 2019. [cit. 24. 4. 2019]. Dostupné z: <https://www.szif.cz/cs/o-nas>
- [17] Bonitovaná půdně ekologická jednotka. BPEJ. [online]. 2019. [cit. 2. 5. 2019]. Dostupné z: <https://bpej.vumop.cz/>
- [18] Nahlížení do katastru nemovitostí. [online]. 2019. [cit. 2. 5. 2019]. Dostupné z: <https://nahliznidokn.cuzk.cz/>
- [19] Cenová mapa půdy. CMP. [online]. 2019. [cit. 30. 4. 2019]. Dostupné z: <http://www.cenova-mapa-pudy.cz/>
- [20] Město Zábřeh. [online]. 2019. [cit. 2. 5. 2019]. Dostupné z: <https://www.zabreh.cz/>
- [21] M&M reality. MMreality. [online]. [cit. 10. 4. 2019]. Dostupné z: <https://www.mmreality.cz/>

Seznam zkratek

AC	administrativní cena
BPEJ	bonitovaná půdně ekologická jednotka
CC	cena časová
CP	cena prodejní / cena pozemku
č. p.	číslo pozemku
ČT	čistý peněžní tok
ČV	čistý výnos
i	kapitalizační míra
IS	inženýrské sítě
KP	koeficient prodejnosti
K ₁	koeficient dostupnosti / koeficient inženýrských sítí / koeficient umístění
K ₂	koeficient nadmořské výšky / koeficient dostupnosti / koeficient inženýrských sítí
m. n. m.	metry nad mořem
m ² , m ³	metr čtverečný, metr krychlový
n	počet shromážděných exemplářů / doba
O ₁ – O ₆	hodnoty kvalitativního pásma znaku v různých ohledech
PC	tržní cena porovnávaných nemovitostí
PH	porovnávací hodnota
PP	podíl procent
RC	reprodukční cena stavby
RN	roční náklady
RV	roční výnosy
SAPS	jednotná sazba za plochu
SLT	soubory lesních typů

SZIF	státní zemědělský intervenční fond
t	rok
THU	technicko-hospodářský ukazatel
VH	výnosová hodnota
ZC	zůstatková cena /základní cena stavebního pozemku v Kč/m ²
ZC _v	základní cena ZC stavebního pozemku v Kč/m ²

Seznam obrázků

Obr. 2.1 Výnosová hodnota jako součet budoucích výnosů z nájemného

Obr. 2.2 Metoda přímého porovnání

Obr. 2.3 Metoda nepřímého porovnání

Seznam tabulek

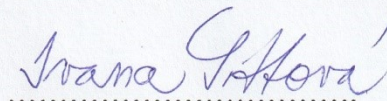
Tab. 3.1	Přehled srovnávaných zemědělských pozemků v Olomouckém kraji
Tab. 3.2	Hodnota koeficientu K_1 (dostupnost)
Tab. 3.3	Hodnota koeficientu K_2 (nadmořská výška)
Tab. 3.4	Výpočet porovnávací hodnoty oceňovaného zemědělského pozemku
Tab. 3.5	Výnosy ze zemědělského pozemku
Tab. 3.6	Náklady na zemědělský pozemek
Tab. 3.7	Výpočet administrativní ceny oceňované zemědělské půdy
Tab. 3.8	Přehled srovnávaných stavebních pozemků v okolí Zábřeha
Tab. 3.9	Hodnota koeficientu K_1 (inženýrské sítě)
Tab. 3.10	Hodnota koeficientu K_2 (umístění)
Tab. 3.11	Výpočet porovnávací hodnoty oceňovaného stavebního pozemku
Tab. 3.12	Hodnoty klíčů polohy stavebního pozemku
Tab. 3.13	Podíl ceny pozemku z celkové ceny nemovitostí
Tab. 3.14	Přehled srovnávaných zahrad v zahrádkářských osadách na Šumpersku
Tab. 3.15	Hodnota koeficientu K_1 (umístění)
Tab. 3.16	Hodnota koeficientu K_2 (inženýrské sítě a chatka)
Tab. 3.17	Výpočet porovnávací hodnoty oceňované zahrady
Tab. 3.18	Databáze cen za pronájmy zahrad v okolí Zábřeha
Tab. 3.19	Výpočet administrativní ceny oceňované zahrady
Tab. 3.20	Databáze rostlin vyskytujících se na oceňované zahradě
Tab. 4.1	Ceny zemědělského pozemku určené pomocí vybraných metod
Tab. 4.2	Ceny stavebního pozemku určené pomocí vybraných metod
Tab. 4.3	Ceny zahrady určené pomocí vybraných metod

Prohlášení o využití výsledků bakalářské práce

Prohlašuji, že

- jsem byla seznámena s tím, že na mou bakalářskou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2200 Sb. – autorský zákon, zejména § 35 – užití díla v rámci občanských a náboženských obřadů, v rámci školních představení a užití díla školního a § 60 – školní dílo;
- беру на вѣдомі, že Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava (dále VŠB-TUO) má právo nevýdělečně, ke své vnitřní potřebě, bakalářskou práci užít (§ 35 odst. 3);
- souhlasím s tím, že bakalářská práce bude v elektronické podobě archivována v Ústřední knihovně VŠB-TUO. Souhlasím s tím, že bibliografické údaje o bakalářské práci budou zveřejněny v informačním systému VŠB-TUO;
- bylo sjednáno, že s VŠB-TUO, v případě zájmu z její strany, uzavřu licenční smlouvu s oprávněním užít dílo v rozsahu §12 odst. 4 autorského zákona;
- bylo sjednáno, že užít své dílo, bakalářskou práci, nebo poskytnout licenci k jejímu využití mohu jen se souhlasem VŠB-TUO, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly VŠB-TUO na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše).

V Lupěném dne 7. 5. 2019



Ivana Sittová

Seznam příloh

Příloha č. 1 – fotografie oceňovaného zemědělského pozemku

Příloha č. 2 – vytyčení oceňovaného zemědělského pozemku v katastrální mapě

Příloha č. 3 – fotografie oceňovaného stavebního pozemku

Příloha č. 4 – vymezení oceňované části stavebního pozemku na parcele 3912/1

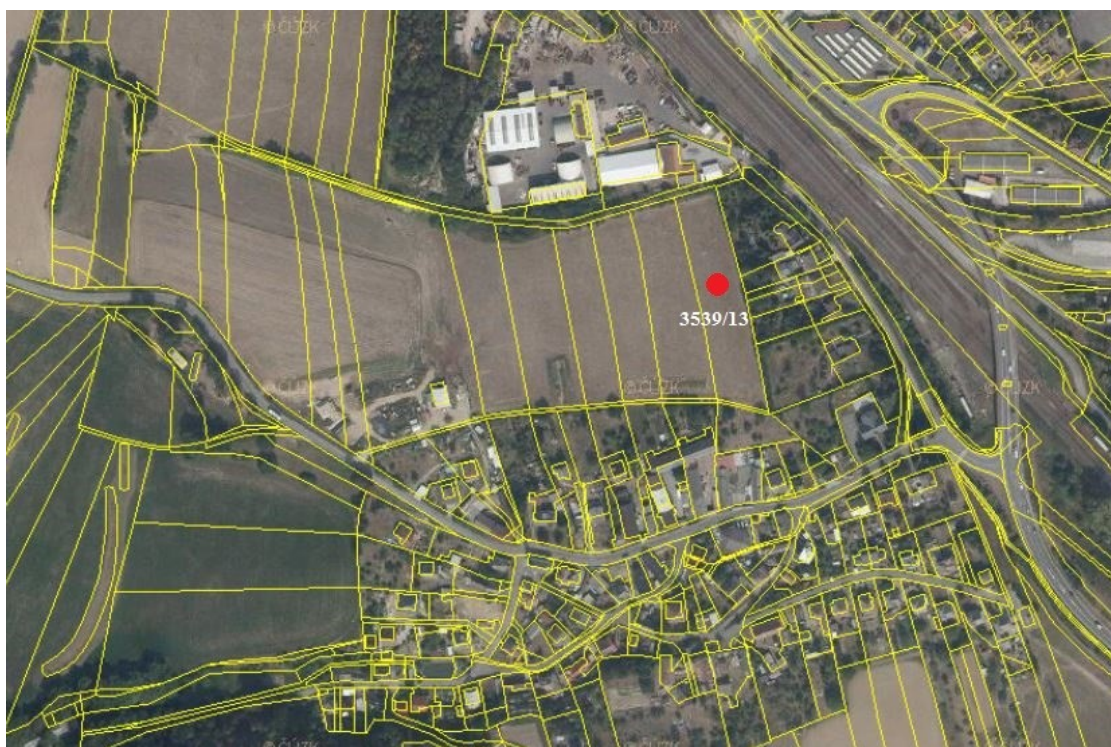
Příloha č. 5 – fotografie oceňované zahrady

Příloha č. 6 – vytyčení oceňované zahrady v katastrální mapě

Příloha č. 1 – fotografie oceňovaného zemědělského pozemku



Příloha č. 2 – vytyčení oceňovaného zemědělského pozemku v katastrální mapě



Příloha č. 3 – fotografie oceňovaného stavebního pozemku



Příloha č. 4 – vymezení oceňované části stavebního pozemku na parcele 3912/1



Příloha č. 5 – fotografie oceňované zahrady



Příloha č. 6 - vytyčení oceňované zahrady v katastrální mapě

